

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen (Ortszentrum)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen liegt zwischen der Möllner Straße (L 200) und der Eisenbahnlinie Büchen - Hamburg. Er wird begrenzt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der Holstenstraße im Süden, einem Wirtschaftsweg sowie der Bahnlinie im Westen und der Möllner Straße im Osten. Im Norden wird das Gebiet durch den noch nicht überplanten Bereich des künftigen B-Planes Nr. 20.3 begrenzt.

Gegenwärtig sind im Plangebiet folgende Nutzungen vorhanden: Wohnen in einem Teilbereich an der Möllner Straße sowie landwirtschaftliche Flächen im gesamten übrigen Bereich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Büchen ist aus vier Ortsteilen zusammengewachsen. Eine echte Ortsmitte ist bisher nicht entstanden. Sie hat sich auch dort nicht entwickelt, wo heute überwiegend Handel und Dienstleistungen angesiedelt sind, nämlich entlang des Bahndammes an der Lauenburger Straße. Es ist im Gegenteil so, daß die Bereiche Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen in Büchen schwach entwickelt sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Hotels der Mittelklasse, sind im Ortsbereich überhaupt nicht vorhanden. Diese Feststellung wird gestützt durch eine gutachterliche Beurteilung der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck. Aus dieser Beurteilung geht auch hervor, daß für die Schaffung eines Ortskernes als Gemeindeeinkaufszentrum gute Voraussetzungen bestehen.

Die Gemeinde ist seit 1965 anerkannte Mittelpunktgemeinde und ländlicher Zentralort. Seit 1986 ist Büchen Unterzentrum. Diese raumordnerische Funktion und insbesondere die Grenzöffnung in 1991, die mit dem Fortfall der Zonenrandlage verbunden war, begünstigt die Realisierung eines Gemeindezentrums. Für das Entstehen eines solchen Ortszentrums sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Gelände dafür ist seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehen und freigehalten worden.

Entsprechend den besonderen Belangen der Entwicklung des Ortskernes ist der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Erstellung eines Stufenplanes für das Gesamtgebiet zwischen Holstenstraße, Eisenbahn Hamburg - Büchen, Heideweg und Möllner Straße vorangegangen. Der B-Plan für das Ortszentrum als Einkaufsstätte mit Marktplatz ist aus diesem Gesamtplan heraus entwickelt worden.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 20.1 entwickelt sich aus dem 1993 neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen. Geringfügige Nutzungsverschiebungen zwischen B- und F-Plan berühren nicht die Grundzüge des F-Planes. Eine Änderung ist somit nicht erforderlich.

### 4. Bauliche und sonstige Nutzung

#### Verkehr und Erschließung

Es sollen eine Ladenstraße und der Marktplatz als reine Fußgängerbereiche geschaffen werden. Anlieferung und ruhender Verkehr sollen in geeigneter Weise das neue Ortszentrum von außen her umschließen und erreichbar machen. Zufahrten sollen ausschließlich von den das eigentliche Ortszentrum begrenzenden Straßen erfolgen. Ruhender Verkehr und zeitlich begrenzte Anlieferung

werden weitestgehend aus dem Fußgängerbereich ausgeschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird für das Zentrum auf Gemeinschafts-Stellplatzanlagen (Parkpaletten mit max. 3 Ebenen) erfolgen.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraßen A und B in die L 200 darf nur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck erfolgen.

Die Erschließungsstraße sind gem. EAE 85 herzustellen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

### Baugebiete

Es ist beabsichtigt, im Bereich dieses B-Planes alle Nutzungen eines Ortszentrums festzulegen. Eine Mischgebietsausweisung wäre den Zielen der Gemeinde, hier ein attraktives Einkaufs- und Verwaltungszentrum zu schaffen, nicht gerecht geworden. Es wurde deshalb eine (eingeschränkte) Kerngebietsausweisung getroffen. Dabei

wurden zur Vermeidung störender Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da von diesen Einrichtungen typischerweise eine störende Verkehrsbelastung auf die geplante Wohnnutzung ausgeht, die insbesondere in den Ruhezeiten für die Bewohner nachteilig wäre. Es soll hierdurch vermieden werden, daß die bereits vorhandene Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr und die L 200 nicht durch weitere Beeinträchtigungen erhöht werden. Darüber hinaus führt insbesondere eine Ansammlung von Vergnügungsstätten im Zentrumsbereich zu Strukturveränderungen, die sich z. B. in einer Senkung des Orts- und Straßenbildes äußern. Es trifft ein unerwünschter Verdrängungseffekt für Geschäfte mit gehobenem Bedarf ein, so daß die gewünschte Vielfalt der Nutzungsarten beeinträchtigt wird. Die Gemeinde ermöglicht in den bestehenden Gewerbegebieten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind darüber hinaus in den vorhandenen Mischgebieten des Gemeindegebietes zulässig, sofern Teile davon überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die getroffenen Planausweisungen lassen insbesondere Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben, Verwaltungsbüros, Gaststätten, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, außerdem Wohnungen, zu.

Um den Ortskerncharakter zu betonen, sollen Wohnnutzungen in bestimmten Bereichen im Erdgeschoß ausgeschlossen werden. Gleichwohl sollen zur Vermeidung mangelnder Lebhaftigkeit im neuen Ortszentrum mind. 50 % der zu erwartenden Geschoßflächen für Wohnungen festgeschrieben werden.

Um den Mangel an attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten in der Ortslage von Büchen zu beheben, will die Gemeinde über einen entsprechenden Grundstückskaufvertrag die Errichtung eines Hotels im Kerngebiet sicherstellen. Zusammen mit Kurzzeiturlaubern, Erholungssuchenden und Geschäftsleuten besteht ein Bedarf an einem 30-Betten-Hotel mit Restauration. Diese Nutzung ist in den als Kerngebiet ausgewiesenen Bereichen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO generell zulässig.

In Teilen des Baugebietes wurde eine Allgemeine Wohngebietsausweisung getroffen, um dem gestiegenen Wohnbedarf im Gemeindegebiet gerecht zu werden. Die direkte Nachbarschaft zu den zentrumsnahen Geschäftsnutzungen erforderte eine Ausweisung für verdichtete Wohnformen (Reihen-, Kettenhäuser; Geschoßwohnungen). Beeinträchtigungen durch die benachbarten Geschäftsnutzungen sind hier nicht zu erwarten, da die störungsintensiven Nutzungsarten weitgehend ausgeschlossen wurden.

## Flächen für den Gemeinbedarf

Der durch die Planausweisungen ausgelöste Bedarf sowie der bereits bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen soll auf der Gemeinbedarfsfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes abgedeckt werden. Vorgesehen ist hier auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> die Errichtung eines Kindergartens mit 4 Gruppen nebst einem von der Kirche benötigtem Pastorat auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die getroffene Ausweisung "Gemeinbedarfsfläche: kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" läßt auch die Möglichkeit für eine alternative Nutzung als Altentagesstätte zu.

Im Zentrum des neuen Ortsmittelpunktes wurde die Ausweisung für ein dringend benötigtes gemeindeeigenes Rathaus auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche getroffen. Hier ergibt sich durch die getroffenen Ausweisungen eine maximal realisierbare Geschößfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

## Versorgungsflächen

Die Gemeinde beabsichtigt, die Versorgung des Gebietes mit Wärmeenergie zur Raumheizung über ein zentrales Fernwärmenetz sicherzustellen. Hierzu soll ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in der Nähe der Bahnlinie von dem örtlichen Stromversorgungsträger bzw. dem Gasversorgungsträger erstellt und betrieben werden. Von einer solchen Anlage gehen nach dem heutigen technischen Standard keine unerwünschten Beeinträchtigungen (Geräusche, Abgasemissionen) aus. Die Geräuschmissionen liegen bei entsprechender technischer Ausführung unterhalb der zulässigen Werte für Reine Wohngebiete. Es ist daran gedacht, den Anschluß- und Benutzerzwang über eine gesonderte Satzung (nach KAG) zu regeln. Einer bauleitplanerischen Festsetzung bedarf es hierzu nicht.

Durch ein Blockheizkraftwerk läßt sich der Einsatz fossiler Brennstoffe (Gas oder Öl) zur Wärmeerzeugung optimieren. Die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme (sog. Kraft-Wärme-Koppelung) in einem BHKW ist nach dem derzeitigen Stand der Technik die effektivste Form der Bereitstellung von Elektroenergie und Wärme für die Raumheizung. Die hierbei gewissermaßen als Nebenprodukt erzeugte Elektroenergie kann in das vorhandene Netz des örtlichen Stromversorgungsträgers eingespeist werden. Um den optimalen Einsatz dieses Systems zu gewährleisten, ist der Anschluß möglichst vieler Abnehmer an das Versorgungsnetz erforderlich. Es ist vorgesehen, auch den nördlich dieses Plangebietes anschließenden Bereich (künftiger B-Plan Nr. 20.3) mit an dieses Fernwärmenetz anzuschließen. Das geplante BHKW soll derart dimensioniert werden, daß auch ein Anschluß weiterer potentieller Abnehmer gesichert ist.

Innerhalb der ausgewiesenen Versorgungsfläche für das BHKW ist zusätzlich eine notwendige Gas-Druckregleranlage unterzubringen.

Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie sind zwei Trafo-Stationen erforderlich. Zur Sicherung ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit in das Grundbuch erforderlich.

## Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt nach einer gesonderten Gestaltungssatzung auf der Grundlage von § 82 LBO (örtliche Bauvorschriften). Das Satzungsverfahren wird nahezu zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren betrieben, so daß nach Vorliegen der rechtskräftigen B-Plan-Satzung auch die Gestaltungssatzung Gültigkeit erlangt.

## Grünordnung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan auf der Grundlage des Landesnaturschutzgesetzes erstellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wurden als textliche und zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 in den Plan übernommen. Im beigefügten Grünordnungsplan sind die Maßnahmen im einzelnen nach Art und Umfang beschrieben. Es sind dies im wesentlichen:

- Erhaltung einiger Knickabschnitte, soweit in einem zentralen Bereich möglich
- Verringerung der Bodenversiegelung durch Festlegung von versickerungsfähigen Belägen auf privaten Stellplätzen und Zufahrten
- Anpflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen
- Anpflanzung von Sträuchern und Hecken
- Herstellung eines landschaftsgerecht gestalteten Regenrückhaltenbeckens mit hohem Versickerungsgrad
- Dachbegrünungen auf Flachdächern
- Fassadenbegrünungen an Giebelwänden und an den Parkpaletten

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs war im Plangebiet jedoch nicht zu leisten, weil die geforderte städtebauliche Verdichtung zur Realisierung eines Ortszentrums der Ausweisung hierzu erforderlicher Freiflächen Grenzen setzt. Eine Plangebietserweiterung zugunsten weiterer Ersatzmaßnahmen war ebenso nicht möglich, da hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung angrenzender Bereiche behindert würde: Nördlich des Plangebietes sieht der gültige F-Plan der Gemeinde Flächen für Wohnbebauung vor (künftiger B-Plan Nr. 20.3). Hier soll in einem späteren Verfahren die Lücke zwischen dem Wohngebiet (B-Plan Nr. 20.2) und dem Ortszentrum geschlossen werden.

Die Gemeinde verpflichtet sich aber, im Gemeindegebiet (außerhalb des Plangebietes) gem. Grünordnungspalan auf freiwilliger Basis Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen. Diese Flächen werden öffentlich-rechtlich durch Grundbucheintragung gesichert.

Die zur Realisierung des Ortszentrum notwendige Beseitigung einiger Knicks ist weder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes noch kurzfristig im Gemeindegebiet auszugleichen. Hierfür wird die Gemeinde Ausgleichszahlungen an die obere Naturschutzbehörde gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 8b Landesnaturschutzgesetz leisten.

#### Ruhender Verkehr

Die Stellplatzverpflichtung im WA-Gebiet soll überwiegend auf eigenem Grundstück erfüllt werden. Die Stellplatzverpflichtung des Ortszentrums mit den MK-Bereichen und der Gemeinbedarfsfläche wird auf Gemeinschafts-Stellplatzanlagen nachgewiesen.

Die Ermittlung der Stellplatzanzahl erfolgt nach der möglichen Nutzungsart und durch Auszählen der zu erwartenden Wohneinheiten. Dabei wird in den Vollgeschossen ein Stellplatz je 65 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und in den Dachgeschossen je 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche gerechnet.

Festgesetzt werden im Planbereich Gemeinschaftsflächen mit insgesamt rund 600 Stell- und Parkplätzen. Diese sind überwiegend durch die Kerngebietenutzungen sowie die Gemeinbedarfseinrichtung (Rathaus) bedingt. Hiervon sind 25 % für öffentliche Parkplätze, also insgesamt 120 Plätze, bereitzustellen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich im Straßenraum der Planstraße A. Diese sind überwiegend dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

### 5. Technische Infrastruktur

#### Trinkwasser-Versorgung

Die Gemeinde Büchen plant den Bau eines neuen Wasserwerkes. Ein entsprechender Entwurf wurde bereits dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck vorgelegt. Der Grunderwerb für den Standort des neuen Wasserwerkes wurde getätigt. Die erforderlichen Aufschlußbohrungen sind in Zusammenarbeit mit dem Geologischen Landesamt durchgeführt worden. Die Gemeinde hat den Planentwurf mit Genehmigung bereits vorgelegt. Es ist vorgesehen, die Versorgung des Bebauungsplangebietes zeitgleich mit dem Bau des neuen Wasserwerkes vorzunehmen. Die Finanzierung des neuen Wasserwerkes ist durch Eigenmittel und Darlehen vorgesehen.

### Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorgungsträger (z. Zt. die Schlesweg) sichergestellt.

### Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas wird mit Ausnahme für das geplante Blockheizkraftwerk flächendeckend im Plangebiet nicht erforderlich. Der örtliche Gasversorgungsträger (z. Zt. die Hamburger Gaswerke) ist als Betreiber hierfür im Gespräch.

### Schmutzwasserableitung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über ein Leitungssystem an die vorhandene Ortsentwässerung.

### Oberflächenentwässerung

Das Erschließungsgebiet befindet sich bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers in topographisch ungünstiger Lage. Es sind weder der östlich gelegene Elbe-Lübeck-Kanal, noch ist die südlich gelegene Steinau mit angemessenem Kostenaufwand zu erreichen. Die fehlende Vorflut zwingt dazu, das anfallende Oberflächenwasser am Rande des Plangebietes zu versickern. Die anstehenden Bodenverhältnisse (Kies) sowie der relativ tiefliegende Grundwasserspiegel (6 - 8 m) sind für eine Versickerung geeignet.

Gesammelt und abgeleitet wird nur das Oberflächenwasser aus den Straßen-, Stellplatz-, Parkplatz- und Marktplatzbereichen. Auf die Ableitung des Oberflächenwassers von den Privatgrundstücken wird verzichtet. Das anfallende Regenwasser soll hier innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Straßenabläufe in eine Sammelleitung zum Regenrückhaltebecken, das auf dem Flurstück 212/9 im Südwesten des Plangebietes angelegt werden soll. Dieses Flurstück ist von der Gemeinde extra aufgekauft worden.

Die erforderliche Größenordnung von ca. 600 qm / entspr. ca. 470 cbm (bei einer mittleren Wassertiefe von 0,80 m + 0,60 m Pufferzone) läßt sich in dem ausgewiesenen Bereich unter Berücksichtigung der gepl. Pflanzmaßnahmen unterbringen. Dabei soll der Versickerungsgrad durch entsprechende Ausgestaltung (Untergrund und Form) des Beckens möglichst hoch liegen. Durch einen Überlauf in das vorhandene Leitungsnetz am Bahndamm wird auch bei starkem Anfall von Regenwasser eine schadlose Ableitung sichergestellt und eine Überlaufen verhindert (s. Darstellung im GOP, S. 24).

Das Oberflächenwasser ist gem. den "Techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (Minister für Natur und Umwelt vom 25. 11. 92) als "normal-verschmutzt" im Sinne dieser Bestimmung anzusehen und mind. im Regenklärbecken zu behandeln, bevor eine Einleitung bzw. Versickerung erfolgt.

Für den Bau der Oberflächen-Behandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 LwG erforderlich. Für die Einleitung von Oberflächenwasser ist eine Einleitungserlaubnis nach § 7a WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Alle notwendigen Versorgungsleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes angeordnet.

### Löschwasserversorgung / Brandschutz

Für das Baugebiet ist zur Löschwasserversorgung ein Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Diese Menge muß für 2 Stunden vorgehalten werden. Aus der Zentralversorgung stehen ca. 66 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Ein Löschwasservorrat von 60 m<sup>3</sup> (2 x 30 m<sup>3</sup>/h) wird durch einen geplanten unterirdischen Löschwasserbehälter unter dem Marktplatz vorgehalten.

Die vorhandene Rettungsleiter der örtlichen Feuerwehr läßt ein Anleitern 3-geschossiger Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß nicht mehr zu. Der Brandschutz ist somit bei diesen (höheren) Gebäuden gem. § 17 Abs. 4 LBO über einen zusätzlichen 2. Rettungsweg (z. B. 2. Treppenhaus) sicherzustellen, da die Gemeinde nicht über ein Löschfahrzeug mit einer Drehleiter verfügt und auch nicht beabsichtigt, ein derartiges Fahrzeug anzuschaffen.

#### Müll und Wertstoffe

Das Entsorgen der Wertstoffe sowie die Restmüllbeseitigung wird durch den Zweckverband Lauenburg/Stormarn sichergestellt. Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an einer für die Fahrzeuge des Zweckverbandes erreichbaren Stelle aufzustellen.

#### Lagerung wassergefährdender Stoffe

Das Baugebiet liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Büchen, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970. Diese Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten (Wasserschongebiet).

#### 6. Immissionsschutz

Für den B-Plan Nr. 20.1 wurde ein Lärmschutzgutachten eingeholt (Stand: 21.09.1992). Darin wurden die Auswirkungen von der Bahnlinie Büchen - Hamburg sowie der Möllner Straße (L 200) untersucht.

Für Teilbereiche sind nach dem Gutachten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. In den umgrenzten Bereichen sind dementsprechend Schallschutzfenster auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten festgesetzt worden. Hierdurch wird sichergestellt, daß die nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegten Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet von 55/45 dB sowie im Kerngebiet von 65/55 dB nicht überschritten werden. Im weiteren ist durch Planfeststellungsbeschluß für den Ausbau der Bahnstrecke Hamburg - Büchen - Berlin eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,50 m über SO vorgesehen.

Die zu erwartenden Lärmemissionen der 3-geschössigen Gemeinschafts-Stellplatzanlagen auf das angrenzende Wohngebiet werden durch bauliche Vorkehrungen minimiert: Hierzu müssen die Brüstungen mind. 0,70 m hoch ausgeführt werden und aus geschlossenem, massivem Material bestehen.

Bezüglich des Bolzplatzes wird die Gemeinde, um mögliche Konflikte mit den künftigen Bewohnern zu vermeiden, die Benutzung des Platzes zeitlich einschränken. So wird ein Bespielen des Platzes in den üblichen Ruhezeiten (6 - 7 Uhr; 19 - 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtstunden durch ordnungsrechtliche Maßnahmen einzuschränken bzw. gänzlich auszuschließen sein. Darüberhinaus ist vorgesehen, den Platz mit Buschwerk zur Lärmreduzierung einzugrünen und einen Ballfangzaun aufzustellen.

#### 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Verwirklichung der Maßnahmen nach diesem Bebauungsplan sind u. U. Verfahren nach §§ 80 ff BauGB (Grenzregelung) sowie Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BauGB erforderlich. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Erschließungskosten und Finanzierung (Stand 6/93)

Verkehrsflächen

A - Straße:	Ankauf der Fläche ca. 2.800 m <sup>2</sup> x 30,-- DM	84.000,-- DM
	Ausbaukosten (einschl. Entwässerung u. Beleuchtung) ca. 2.800 m <sup>2</sup> x 350,-- DM	980.000,-- DM
B - Straße:	Ankauf der Fläche ca. 3.600 m <sup>2</sup> x 30,-- DM	108.000,-- DM
	Ausbaukosten ca. 3.600 m <sup>2</sup> x 350,-- DM	1.260.000,-- DM
C - Straße:	Ankauf der Fläche ca. 1.200 m <sup>2</sup> x 30,-- DM	36.000,-- DM
	Ausbaukosten ca. 1.200 m <sup>2</sup> x 250,-- DM	300.000,-- DM
Fußgängerbereich:	Ankauf der Fläche ca. 7.200 m <sup>2</sup> x 30,-- DM	216.000,-- DM
	Ausbaukosten ca. 7.200 m <sup>2</sup> x 150,-- DM	1.080.000,-- DM
Öffentliche Parkplätze (in Parkpaletten):	120 St. x 18.000,-- DM	2.160.000,-- DM
Löschwasserbehälter (60 m <sup>2</sup> )		50.000,-- DM
Regenrückhaltebecken		50.000,-- DM
Gesamtkosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes:		6.324.000,-- DM.

Die Gemeinde trägt nach § 129 BauGB 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes = 632.400,-- DM.

Die Gemeinde wird, da es sich um ein Zukunftsprojekt handelt, das in mehreren Abschnitten verwirklicht werden soll, mit künftigen Erschließungsträgern entsprechende Erschließungsverträge so abschließen, daß der Gemeindeanteil haushaltsmäßig tragbar ist. Z. Zt. ist trotz der allgemeinen angespannten Finanzlage in der Gemeinde Büchen aufgrund der vorsichtigen Planung eine positive Haushaltsentwicklung erkennbar, so daß eine Übernahme des 10%igen Anteils, auf mehrere Jahre verteilt, möglich ist.

Seit der Aufstufung zum Unterzentrum erhält die Gemeinde eine bessere Finanzausstattung. Sie ist hierdurch in der Lage, den 10%igen Anteil von 630.000,-- DM bereitzustellen. Darüber hinaus wird die Gemeinde im künftigen Haushaltsplan die Erschließung des Plangebietes in den Investitionsplan und in den Finanzplan aufnehmen.

Sollte die Gemeinde die Erschließungskosten nicht über Erschließungsverträge regeln können, so ist sie aufgrund der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Lage, entsprechende Vorausleistungen zu erheben.

Diese Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom gebilligt.

Büchen, den 10.10.1994



## ANLAGE

ZUR BEGRÜNDUNG B-PLAN NR.20.1 - ORTSZENTRUM BÜCHEN

### Immissionsschutz-Ermittlung

Grundlagen:

- Schallschutzgutachten vom 21. 9. 92 v. Dr. Gøber, Lübeck
- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau
- VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern im Hochbau

A.) Bahnlinie Büchen - Hamburg

Angaben gem. Gutachten:

Beurteilungspegel  $L_r$

- $L_r$  (tags) in 75 m Entfernung: 58 dB
- $L_r$  (nachts) in 75 m Entfernung: 59 dB
- $L_r$  (nachts) in 127 m Entfernung: 55 dB

Orientierungspegel für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005:  
40 / 45 dB (Nachtwert)

Der kürzeste Abstand zwischen der Bahnlinie und der Wohnbebauung beträgt ca. 75 m. Es findet somit eine Überschreitung des Orientierungspegels bis zu max. 19 dB statt.

Ermittlung der Fenstergüte

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fenster werden gem. VDI-Richtlinie 2719 (entspricht DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) ermittelt.

Das erforderliche Schalldämm-Maß eines Fensters läßt sich nach der Formel

$$R_{W_{\text{erf}}} = L_{A_a} - L_{A_i} + 10 \lg S/A + 5 \text{ (in dB) ermitteln.}$$

Darin bedeuten:

$R_{W_{\text{erf}}}$  = erf. bewertetes Schalldämmmaß eines Fensters in dB

$L_{A_a}$  = bewerteter Außenpegel in dB

$L_{A_i}$  = bewerteter Innenpegel in dB, der nicht überschritten werden soll (In reinen und allgem. Wohngebieten: 25 - 30 dB)

$S$  = Fensteröffnung in  $m^2$

$A$  = äquivalente Absorptionsfläche des Empfangs-Raumes in  $m^2$  (allgemein: 10  $m^2$ )

$$R_{W_{\text{erf}}} = 59 \text{ dB} - 25 \text{ dB} + 10 \lg 3:10 + 5 = 34 \text{ dB}$$

Dies entspricht einer Fensterart der Schallschutzklasse 2 ( $R_w = 30 - 34$  dB). Aus Sicherheitsgründen werden wegen der Impulsartigkeit der Bahngeräusche Fenster der Schallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) empfohlen.



B.) Landesstraße L 200

Angaben lt. Gutachten:

Beurteilungspegel an der Möllner Str.:

$$L = 66 \text{ dB (tags)}$$

$$L_r = 59 \text{ dB (nachts) in 13 m Entfernung von der Straßenachse}$$

Die geplante Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" erfordert einen Orientierungspegel von 55 (tags) bzw. 45 (nachts) dB.

Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Fenster (gem. VDI-Richtlinie 2719):

$$R_{\text{W erf}} = L_{A_a} - L_{A_i} + 10 \lg S/A + 5 \text{ (in dB)}$$
$$= 59 - 25 - 10 \lg 3:10 + 5 = 34 \text{ dB}$$

Dieser Wert entspricht einem Fenster der Schallschutzklasse 2.

Der Gutachter stellt dar, daß erst in einer Entfernung von 127 m von der Straßenachse der Pegel soweit abgesunken ist, daß er unterhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegt. Der Einbau der Schallschutzfenster sollte deshalb bis zu dieser Entfernung erfolgen.

#### Regenrückhaltebecken: überschlägliche Bemessung

1.) Regenspende (15-min-Zeitraum):

$$Q_{15} = 8,0 \text{ ha} \times 120 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \times 0,5 \text{ GRZ}$$
$$= 480 \text{ l/s}$$

2.) Beckeninhalt

Bemessungswert  $ER = 980$

$V = \text{erf. Beckeninhalt}$

$$V = \frac{ER \times Q}{1000} = \frac{980 \times 480}{1000} = 470 \text{ m}^3 \text{ Inhalt}$$

Größe: mind. ca.  $22 \times 27 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$  Fläche  
bei 0,80 m Tiefe und mind. 0,60 m Pufferzone  
(Gesamttiefe im Mittel: 1,40 m)

Büchen, 10.10.1994



*[Handwritten signature]*