

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg

1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde und wird begrenzt im Süden durch die Bundesbahnstrecke Hamburg-Berlin, im Norden durch die Straße "Heideweg" und im Osten durch den Gemeindeweg im Bereich der "Kielkoppel", der zwischen der Straße "Heideweg" und Bahnlinie verläuft.

2. Grundlage

Entwicklungsgrundlage ist die seit dem 16. Januar 1979 vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen. Der mit Nr. 5 bezeichnete Teil der Flächennutzungsplanänderung - gelegen südlich der Straße "Heideweg" - beinhaltet ein etwa 6,5 ha großes Gewerbegebiet und eine unmittelbar an der Bahnlinie als Parkanlage entlangführende 25,0 breite private Grundfläche.

3. Ziele

Durch den Bebauungsplan wird wegen der günstigen Lage im Bundesbahnnetz eine gewerbliche Weiterentwicklung angestrebt (Ziffer 4.54, Abs. 7 des Regionalplanes für den Planungsraum 1)

4. Zweck

Mit dem Bebauungsplan sollen die in seinem Geltungsbereich zu errichtenden Gewerbebetriebe derart nach Art und Maß der baulichen Nutzung und Lage der baulichen Anlagen angeordnet werden, daß störende Einwirkungen nicht auf das jenseits der Bahnlinie befindliche Wohngebiet übergreifen. Die Nutzung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß §8 der Baunutzungsverordnung.

5. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde Büchen bzw. von einem von der Gemeinde Büchen zu beauftragenden Dritten im Rahmen von Erschließungsverträgen durchgeführt. Die Erschließungsverträge werden mit langfristiger Stundung des 10% Gemeindeanteiles abgeschlossen.

a. Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird über - den hier anzusetzenden Betrieben gerechte - innere Erschließungsstraßen an die vorhandene Straße "Heideweg" angeschlossen.

Die innere Erschließung für den westlichen Bereich wurde herausgenommen, da z.Zt. von der Gemeinde nicht übersehen werden kann, welcher Bedarf an Gewerbe-
flächen in Größe und Anzahl erforderlich wird.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen können 15 öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

b. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Büchen plant den Bau eines neuen Wasserwerkes. Ein entsprechender Vorentwurf wurde bereits dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft vorgelegt. Der Grunderwerb für den neuen Stand des Wasserwerkes wurde getätigt. Die erforderlichen Aufschlußbohrungen sind im Zusammenhang mit dem geologischen Landesamt durchgeführt. Die Gemeinde hat ein Ingenieurbüro mit der Entwurfsplanung zur Vorlage der Genehmigung beauftragt. Die Finanzierung des neuen Wasserwerkes ist vorgesehen durch Zuschüsse des Landes, Eigenmittel und Darlehen.

Die Gemeinde hat im Hinblick auf diesen Neubau bereits ab 01.10.1983 die Wassertarife erhöht, um Rücklagen zu bilden. Die Gemeinde wird im Haushaltsplan 1986 die Finanzierung des neuen Wasserwerkes aufnehmen.

c. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird durch Anschluß an die zentrale Entsorgungsanlage der Gemeinde Büchen schadlos abgeleitet. Der Baufortschritt im B-Plangebiet Nr. 25 ist mit der Fertigstellung der zentralen Abwasserleitung zeitlich zu koordinieren.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenwasser-Rückhaltebecken in einen Vorfluter eingeleitet.

d. Löschwasser

Bei der Installation der Wasserversorgungsanlage werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung eingehalten.

Die örtliche Feuerwehr wird zur gegebenen Zeit gehört.

e. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt von Abfuhrunternehmern, die vom Kreis Herzogtum Lauenburg vertraglich dazu verpflichtet sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die zu bebauende Fläche besteht fast ausschließlich aus zwei großflächigen Flurstücken, für die eine Bodenordnung nicht erforderlich ist.

7. Nachrichtliche Übernahme


- a. Baugrundstücke, die an den Bahnkörper der Bundesbahn grenzen, sind gegen diesen wehrhaft einzufriedigen.
- b. Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes sieht die 2. Änderung des F-Planes eine langfristig mögliche Trasse der Eisenbahnstrecke Lüneburg-Lübeck vor.
- c. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vom Bahnkörper fernzuhalten. Es muß ordnungsgemäß gesammelt der Oberflächenentwässerung zugeführt werden.

8. Erschließungskosten

Die künftig zu entrichtenden Erschließungskosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen nach überschlägiger Ermittlung derzeit 500.000,- DM. Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 (1) BBauG, das sind insgesamt ca. 50.000,- DM.

Büchen, den 04.04.1985




Gemeinde Büchen
Der Bürgermeister