

Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 38

der Gemeinde Büchen

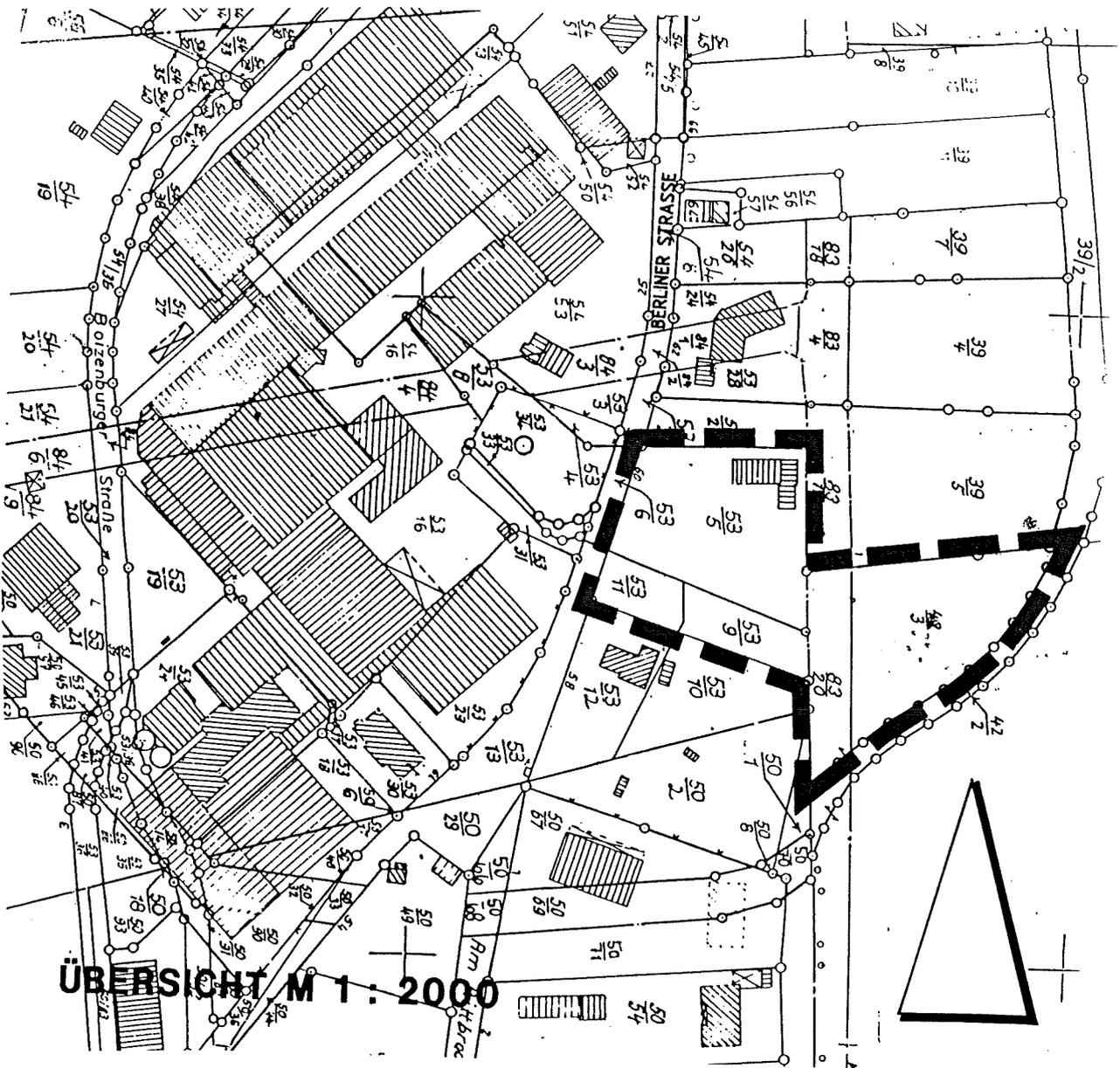
Gebiet:

Östlich Berliner Straße / altes Wasserwerk

Stand : Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 2000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.40 Regenwasserentsorgung
 - 7.50 Stromversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Abfallbeseitigung

- 8.00 Altlasten

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 05.02.2002 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Beschluss, für das Gebiet:

östlich Berliner Straße / altes Wasserwerk,
den Bebauungsplan Nr. 38 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen weist für den Plangeltungsbereich Versorgungsfläche aus. Die Gemeinde führt zur Zeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. In dieser 2. Änderung ist für den Plangeltungsbereich eine Ausweisung Mischbaufläche dargestellt. Das Planverfahren steht kurz vor dem Abschluss.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Boysen, Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 38 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung.
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO - (GVOBl. SH S. 47),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Randbereich der Ortslage Büchen. Östlich der Berliner Straße auf dem Gelände des alten Wasserwerkes mit Blick auf den Kanal.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Das Gesamtgrundstück ist bebaut mit den alten Wasserwerksanlagen und wurde bis zur Erstellung und Inbetriebnahme des neuen Wasserwerkes als Wasserwerk genutzt. Die Gebäude werden zur Zeit als Unterstand für Fahrzeuge und Gerät vom gemeindlichen Bauhof genutzt, ebenso die gesamten Aussenbereichsflächen als Lagerflächen durch den Bauhof. Auf den nördlich und südlich angrenzenden Flächen befinden sich Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude. Gegenüber auf der westlichen Seite befinden sich gewerblich genutzte Gebäude.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden :

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 53/3 und 42/3.

Im Osten :

Durch einen Feldweg / westliche Grenze des Flurstückes 42/2.

Im Süden

Durch die südliche Grenze der Flurstücke 53/11 und 53/9.

Im Westen :

Durch die östliche Grenze der Berliner Straße.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Mischgebiet	5.297 m ²	=	81,8 %
Verkehrsfläche	1.175 m ²	=	18,2 %

Gesamtfläche	6.472 m ²	=	100 %

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38:

Durch den Bau des neuen Wasserwerkes ist eine Nutzung als Versorgungsfläche Wasserwerk in diesem Bereich nicht mehr erforderlich. Die Brunnen sind bereits verfüllt, die bestehenden baulichen Anlagen werden zur Zeit vom Bauhof genutzt.

Ziel der Planung ist es hier 7 Baugrundstücke zu schaffen mit einer Bebauung wie sie sich bereits im nördlich und südlich angrenzenden Umfeld befindet. Vorstellbar ist eine Aufgliederung für überwiegend Wohnbau-nutzung für den östlichen Bereich und überwiegend gewerbliche Nutzung im westlichen Bereich.

4.00 **Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den nördlich und südlich vorhandenen Gebäuden anpassen. Insbesondere für den östlichen Plangeltungsbereich sind im Teil B Text gestalterische Festsetzungen getroffen, zur besseren Eingliederung gegenüber der freien Landschaft. Staffelgeschosse sind für den gesamten Bereich aus gestalterischen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden, entsprechend der angrenzenden Nutzung

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden überwiegend als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten, wurde festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Durch die besondere Situation im östlichen Randbereich mit der Hangkante wurde, um eine zu dichte Bebauung und Nutzung zu verhindern, max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg, sowie über die Bahnstrecke Lübeck-Ratzeburg-Mölln-Büchen schienenmäßig und über die BAB 24 Hamburg-Berlin erschlossen.

Die ortsinterne Erschließung erfolgt über die Möllner Straße, Parkstraße, Berliner Straße mit Anbindung an die Ortsmitte.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Berliner Straße, die z.Zt. eine unterschiedliche Trassenbreite von 8,00 - 13,00m aufweist und voll ausgebaut ist mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Fahrgassenbreite beträgt 5,50m.

Das Plangebiet selbst soll über eine kleine Sackgasse erschlossen werden, mit einer Fahrgasse von 5,50m Breite und einseitigem Gehweg von 1,50m, abgesetzt mit Bordstein.

6.00 Grünordnerische Belange

Die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan war Versorgungsfläche und das Grundstück wurde als Wasserwerksfläche genutzt. Zur Zeit findet eine gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes statt, so dass ein Grünordnungsplan, bzw. auf Grund der geringfügigen Größenordnung eine landschaftspflegerische Stellungnahme, für nicht erforderlich gehalten wird.

Die schützenswerten landschaftlichen Bestandteile wurden geschützt. Die Hanglage wurde von einer Bebauung ausgenommen, die erhaltenswerten Bäume wurden festgesetzt.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wurde die ostseitige Ausnutzung deutlich reduziert und gestalterische Festsetzungen für die Gebäude getroffen.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen durch vorhandene Hydranten.

7.30 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss über das zentrale Klärwerk, der Gemeinde Büchen.

7.40 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserbeseitigung der Verkehrsfläche erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Büchen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist von den Eigentümern eine Einleiterlaubnis nach §§ 2, 3, 7 und 7a WHG zu beantragen.

Die Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Gosch/Schreyer & Partner wird als Anlage beigelegt.

7.50 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

7.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

7.70 Abfallbeseitigung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Schadstoffe aus privaten Haushaltungen ("Sonderabfälle") sowie Kleinmengen aus dem Gewerbe können unter anderem durch Abgabe an den Abfallwirtschaftsstationen Grambek und Wiershop entsorgt werden.

8.00 Altlasten

Das alte Wasserwerk hatte seinen Ursprung in einer alten Sprengstofffabrik, die an dieser Stelle betrieben worden ist.

Für die Gefährdungsabschätzung für einen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Securitas Sprengstoffwerke GmbH und der ehemaligen Filmfabrik wurde ein Gutachten des Ing. Büros Dr. Slomka und Harder vom 14.04.1997 durchgeführt. Gemäß Verfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 10.07.1997 ist anhand der gutachterlichen Feststellungen der Rüstungs- Altlastenverdacht für den untersuchten Teilbereich des ehemaligen Werksgeländes der Securitas ausgeräumt.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit sowie des Grundwassers durch Sprengstoffrückstände ist nicht gegeben.
Ein weiterer Erkundungs- oder Sanierungsbedarf aufgrund der früheren Nutzung durch die Sprengstoff- und Filmfabrik ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr gegeben.
Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung kann bei der Gemeinde Büchen eingesehen werden.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ein Ausbau auf der vg. Fläche von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist in geringem Umfang erforderlich.

Die überschlägigen Kosten für den Ausbau und die Erschließung betragen ca. :

Straßenbau	75.000,- EUR
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	50.000,- EUR
Beleuchtung	5.000,- EUR

Gesamtkosten	ca.	130.000,- EUR
--------------	-----	---------------

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen am 03.12.2002 gebilligt.

Büchen, den 06.12.2002


Bürgermeister

