

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

FÜR EIN GEBIET AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON AHRENSBÖK,
NÖRDLICH DER BUNDESSTRAÙE B 432 (BAD SEGEBERG – AUTOBAHN A1),

„GEWERBEGEBIET II – BARGHORST“,
BEIDSEITIG DER STRAÙE LEESCHHÖRN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

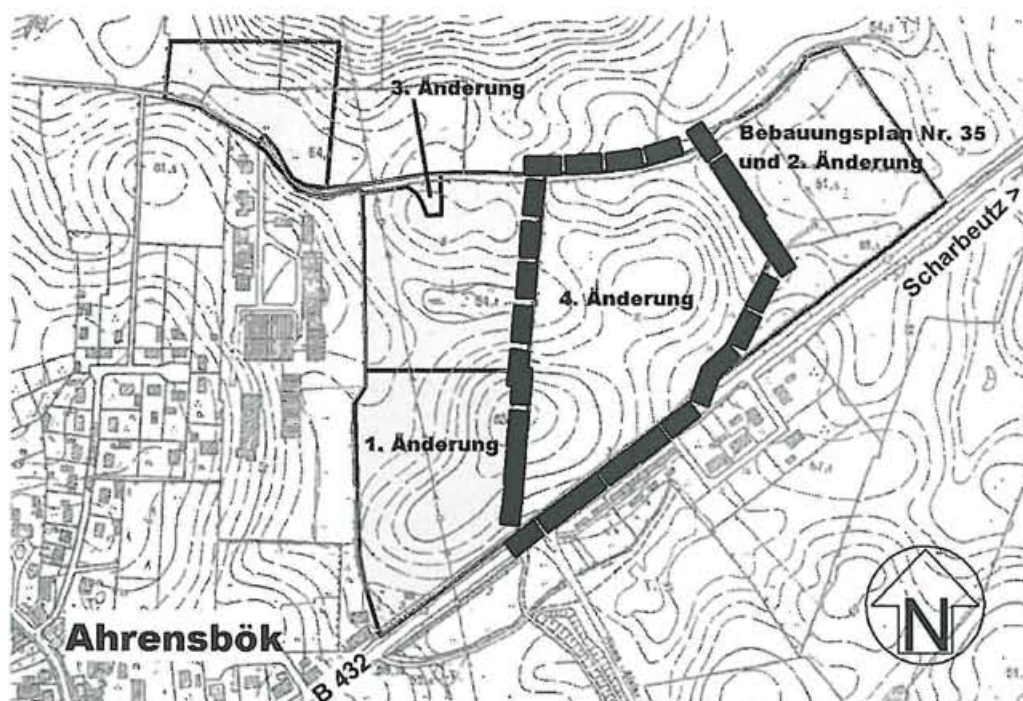
P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	5
3.1	Bebauung	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	5
3.3.1	Eingriffe	6
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	6
4	Immissionen und Emissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	7
6	Hinweise zum Bodenschutz	7
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
8	Kosten	7
9	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35** der Gemeinde Ahrensböök für ein Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ahrensböök, nördlich der Bundesstraße B 432 (Bad Segeberg – Autobahn A1), „Gewerbegebiet II – Barghorst“, beidseitig der Straße Leeschhörn.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 35 und seine 1. bzw. 2. Änderung. Zudem entspricht die Planung den Vorgaben des verbindlich geltenden Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch, weil diese Planung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient und somit unter den Begriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Baugesetzbuch fällt.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök beschloss am 08.05.2008 die Aufstellung die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 35 und seine 1. bzw. 2. Änderung setzen für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung fest. Die Art der baulichen Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, dass Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Speditionsgewerbe unzulässig sind. Ausschlussgrund war ursprünglich, dass im Gewerbegebiet nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden sollte, die auch Arbeitsplätze schaffen.

In Ahrensböök gibt es ein weiteres Gewerbegebiet östlich des Ortszentrums und zwar zwischen dem Norre-Aslev-Ring, der Reeperbahn, der Lübecker Straße und der Bahnhofstraße. Hier könnten sich ohne weiteres Gewerbebetriebe ansiedeln, die die im Bebauungsplan Nr. 35 ausgeschlossenen Nutzungen dort betreiben können.

Nach dem Planungsrecht gehören folgende Nutzungen dazu:

↳ Lagerhäusern: sind Gebäude, die vom Menschen betreten werden können, wie Lagerhallen zur Trocknung oder zur – trockenen – Aufbewahrung von Gegenständen, Kühlhäuser, „Schuppen“ zur Lagerung von Holz etc.

↳ Lagerplätzen: sind im Sinne des Planungsrechts i.d.R. bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder das Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern u. dergleichen dienen. Dazu zählen auch Abstellplätze von Spediteuren.

↳ Speditionsgewerbe ist einem Fuhrunternehmen gleichzusetzen.

Die aufgezählten Nutzungen sind gewerbegebietstypisch. Durch sie werden z.T. auch Emissionen in Form von Lärm oder Stäuben erzeugt. Gerade deshalb gehören diese Nutzungen in Gewerbegebiete. Diese sollten jedoch so liegen, dass sie keine besondere Rücksichtnahmepflicht zu den angrenzenden Wohnnutzungen erfordern. Dies hätte ansonsten immissionstechnische Einschränkungen zur Folge.

Im bestehenden Gewerbegebiet im Zentrum gibt es keine freien Flächen mehr, die das ansiedeln größerer Speditionsfirmen bzw. lagerplatzintensiven Betrieben ermöglicht. Zudem führen gerade in Zentrumsnähe emissionsintensivere Nutzungen, wie eben ein Speditionsbetrieb, zu Beeinträchtigungen der Anwohner bzw. des gesamten städtebaulichen Gefüges. Daher ist es Ziel der Gemeinde, eine Ansiedlung von Betrieben mit gewerbeüblichen Nutzungen (also auch mit Lagerplätzen, Lagerhallen etc.) im Bereich des Leeschörn zu ermöglichen. Dieser Bereich hat den Vorteil, dass er

↳ nicht unmittelbar an ein Wohngebiet grenzt,

↳ eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 432 besteht. Somit verursachen die Unternehmen keinen Durchfahrtsverkehr durch den Ort.

↳ ausreichend Flächen noch hat, um die Umsiedlung vorhandener, emittierender, erweiterungswilliger Betriebe zu ermöglichen und somit eine Abwanderung zu unterbinden.

Aus städtebaulicher und aus wirtschaftlicher Sicht wird daher ein Planungserfordernis gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes sowie seiner 1. und 2. Änderung erschlossen. Gewerbebetriebe haben sich allerdings erst im südwestlichen Teil des Plangebietes angesiedelt. Die überwiegende Fläche liegt bisher brach.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst ca. 41.860 m² (= 4,2 ha).

3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen und Ergänzungen:

Text:

- ⇒ Die textlichen Festsetzungen 1.1 des Ursprungsplanes und der 1. Änderung (Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Speditionsgewerbe, Tankstellen) wird ersatzlos gestrichen. Wie in Begründung unter Ziffer 1.2 erläutert, ist die Zulässigkeit von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Speditionsgewerbe im Plangebiet gewollt. Tankstellen sind aufgrund der festgesetzten Grünfläche zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet realistisch nicht möglich. Daher wird kein Erfordernis für einen weiteren Ausschluss gesehen.
- ⇒ Da Lagerhäusern, Lagerplätzen, Speditionsgewerbe und Tankstellen durch die Streichung der Text-Ziffer 1.1 allgemein zulässig werden, ist die Beibehaltung der Ausnahmeregelungen für landwirtschaftliche Betriebe und Betriebstankstellen nicht mehr erforderlich.

Die Planzeichnungen (Teil A) des Ursprungsplanes und der 1. bzw. 2. Änderung, Art und das Maß der baulichen Nutzung selbst, sowie die übrigen textlichen Festsetzungen, die die Bebauung betreffen, werden nicht geändert.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 1. bzw. 2. Änderung.

3.3 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 1. bzw. 2. Änderung.

3.3.1 Eingriffe

Ausgleichsbedarfsermittlung

Da die Änderungen sich nicht auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung auswirken, kommt es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft. Somit besteht auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf i.S. des gemeinsamen Runderlasses vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch „*gelten die in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“. Somit muss auch auf dieser Rechtsgrundlage kein Ausgleich erbracht werden.

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Allerdings sind in einem Gewerbegebiet keine Belange der Kinderfreundlichkeit zu beachten, da diese der gewerblichen Nutzung dienen.

4 Immissionen und Emissionen

Abweichens von den bisherigen Plänen werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsgewerbe und Tankstellen zugelassen. Die Nutzungen sind gewerbetypisch. Allerdings ist beim Verkauf der Flächen die Einhaltung der in der Planzeichnung im Ursprungsplan und in Ziffer 7 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz zu beachten. Die Änderungen haben somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Emissionen. In der Umgebung sind keine strukturverändernden Vorhaben geplant. Daher wirken keine zusätzlichen Immissionen auf das Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Speditionsfirmen sich mehr im nördlichen Bereich des Plangebietes ansiedeln sollten. Ansonsten müssen sie nachweisen, dass sie auf Grund von getroffenen technischen Schallschutzmaßnahmen (siehe Ursprungsplan) die vorgegebenen Orientierungswerte auch nachts einhalten.

Die übrigen – bisher ausgeschlossenen Nutzungen – können hingegen im gesamten Plangebiet angesiedelt werden

5 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. bzw. 2. Änderung unverändert fort.

Hinweise des Zweckverband Ostholstein: *Einer Überbauung unserer Gas-Hochdruckleitung und der zugehörigen Steuerkabel stimmen wir zu. Es muss eine Mindestüberdeckung von 0,90m eingehalten werden. Von Station 0 + 135 bis Station 0 + 150 hat unbedingt eine Leitungsanzeige vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen. Eine Überfahung unserer Leitungen mit schwerem Baugerät und Bodenablagerungen im gesamten Leitungsbereich werden nicht zugelassen. Bei dem vorgesehenen Bodenaustausch ist auf ausreichende Verdichtung unterhalb unserer Leitungen zu achten. Bei Verdichtungsarbeiten über Leitungen und Kabel der Ver- und Entsorgung, bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe, dürfen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nur leichte Verdichtungsgeräte gemäß den Angaben ZTVA neuester Fassung eingesetzt werden. Im Bereich der geplanten Abwasseranlage ist ein Abstand der Böschungsschulter von mindestens 5,0 m, von der parallel verlaufenden Gas Hochdruckleitung einzuhalten.*

6 Hinweise zum Bodenschutz

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. bzw. 2. Änderung unverändert fort.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. bzw. 2. Änderung unverändert fort.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök am 11. Dezember 2008 gebilligt.

Ahrensböök,

14.01.2009



(Handwritten signature)
(Schaefer)
- Bürgermeister -

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist am in Kraft getreten.