

AUSLEGUNGSEXEMPLAR



- ANLAGE 1 -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde G r u b e .Kreis Ostholstein
Gebietsbezeichnung : 'GEWERBE GEBIET KONZERBERG .ÖSTLICH B 501 '

Plangeltungsbereich: Siehe Planzeichnung i.M. 1 : 500 bzw.
Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt : Im Westen durch die B 501,
im Süden durch die Bädermeierei, im Osten durch den parallel zur
B 501 verlaufenden Feldweg und im Norden durch das Wohngebiet ent-
lang der Straße Konzerberg .

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG vom
18. August 1976 (BGBI. IS. 2256 ber. 3617, geändert durch
Artikel 9 Nr. 1 vom 03. Dezember 1976, BGBI. IS. 3281 und durch
Artikel 1 G vom 06. Juli 1979, BGBI. IS 949) in Verbindung mit
der geänderten BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom
15. September 1977 (BGBI. IS. 1763) auf der Grundlage

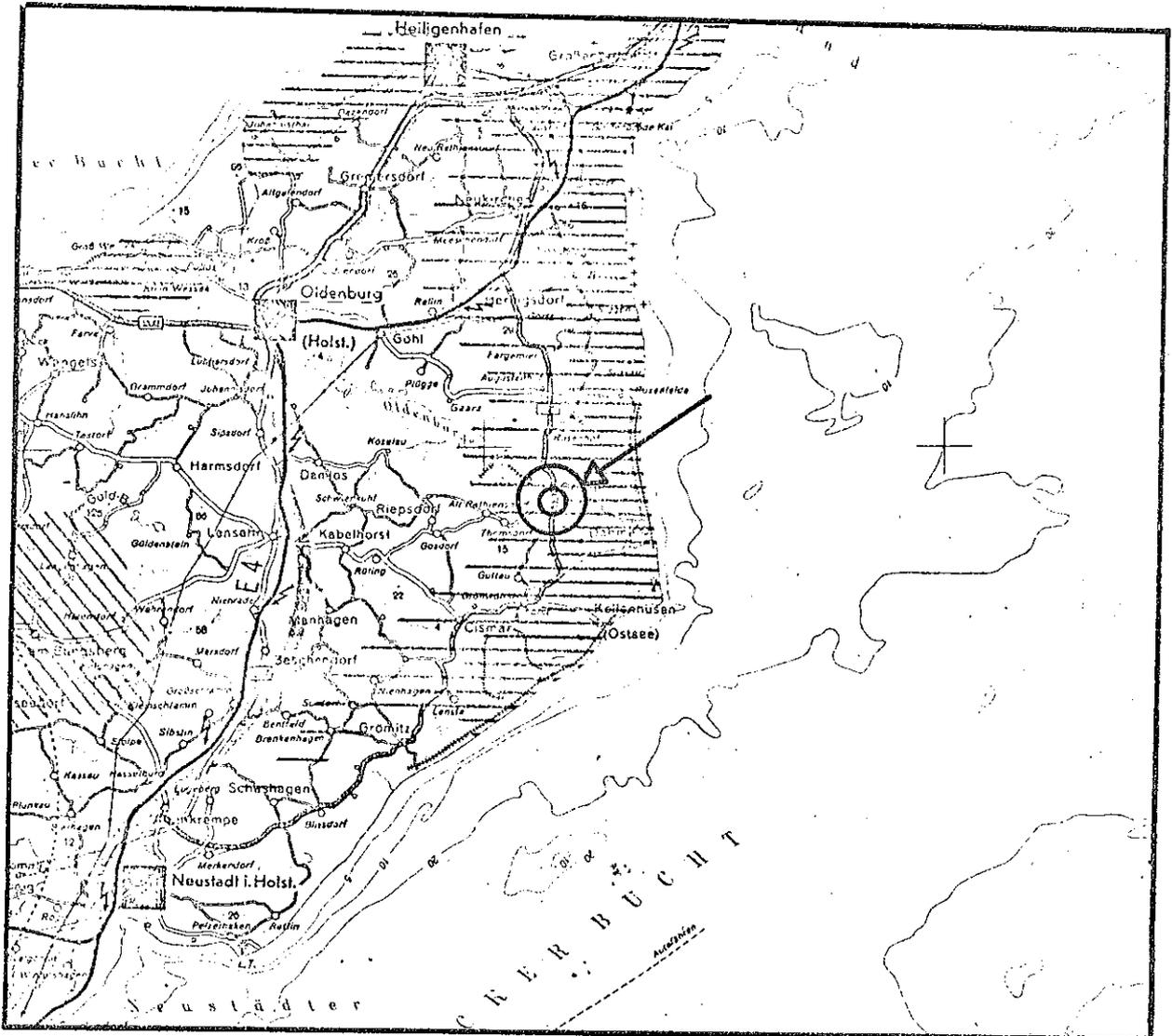
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 21. August 1980
- des Entwurfsbeschlusses der Gemeinde vom 08. Juni 1982
- des mit Erlaß des Innenministers vom

in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes .

2.0 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANES :

Die Flächen des B-Planes Nr. 5 liegen im süd-östlichen Teil der
Ortslage Grube und umfassen die in der Gemarkung Grube, Flur 8
belegenen Grundstücke mit einer Fläche von ca. 5,1 ha .

ORTSLAGE → siehe Planausschnitt :



3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Planungsanlaß und Zielsetzung .

Mit der Erschließung und Bereitstellung von Baugrundstücken für Gewerbe- und Handwerksbetriebe soll die Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzsituation des ländlichen Zentralortes gestärkt werden, und Flächen für die Aussiedlung von -(in der Ortslage störenden)-Betrieben angeboten werden, die anderenfalls abzuwandern drohen.

Es bestehen konkrete Aussiedlungsnotwendigkeiten .

Die Erschließung des Gebietes soll abschnittsweise durchgeführt werden; zunächst soll das GE-Gebiet nördlich der Bädermeierei erschlossen werden .

3.2 Maßnahmen innerhalb der Baugebiete .

3.2.1 GE-Gebiet . (Teilgebiete 1-4 . ca. 2,6 ha)

Diese Teilflächen befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH und sollen als I. Bauabschnitt erschlossen werden .

Insgesamt können hier ca. 5 - 8 Gewerbebetriebe untergebracht werden .

Um eine möglichst kompakte Bebauung zu erzielen -(Freiflächenanteil)-, ist eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen möglich. Dadurch wird zugleich die Errichtung von Betriebswohnungen über den Bürotrakten ermöglicht.

3.2.2 MI-Gebiet . (Teilgebiet 5 und 6 . ca. 1,9 ha) .

In diesem Gebiet sollen vornehmlich die für eine Mischstruktur typischen Handwerks- und sonstigen außerlandwirtschaftlichen Betriebe untergebracht werden, die innerhalb der Ortslage infolge der relativ dichten Besiedlung, der fehlenden Stell- und Parkplatzmöglichkeiten, kaum Erweiterungsmöglichkeiten besitzen .

Um diese Zielvorstellung abzusichern, wird

- wegen der Nähe zum Gewerbegebiet bzw.
- um dem Wunsch der Gemeinde vollends zu entsprechen, hier u.a. auch vordringlich kleinere Handwerksbetriebe anzusiedeln sowie
- inhaltlich insgesamt den MI-Gebietscharakter zu wahren, d.h., die allgemeine Wohnnutzung bzw. die sonst anderweitig nicht zu verhindernde ggf. sogar ausschließlich entstehende Wohnnutzung ausgeschlossen, so daß diese nur ausnahmsweise und im Zusammenhang mit der Erstellung der entspr. zul. Betriebe + Einrichtungen zulässig bleibt, als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber; - entspr. der hierzu getroffenen Festsetzung im Text Teil -B- unter Ziffer 2.0 .

Insgesamt ist im MI-Gebiet die Errichtung von ca. 4-6 Betrieben der beschriebenen Art möglich .

3.2.3 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser / Versorgungsflächen . ca. 0,2 ha .

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser als Pumpwerk bzw. Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Diese Anlagen sind für die in Bau befindliche Ortsentwässerung erforderlich; die Kapazität des bereits seinerzeit in diesem Zusammenhang vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird entsprechend der durch das Baugebiet vergrößerten Abflusssmengen erweitert.

Bei evtl. Teilerschließungsmaßnahmen bzw. Abschnittsbauungen sind Übergangslösungen mit Erstellung eines kleineren Regen-

rückhaltebeckens innerhalb der GE- bzw. MI-Gebietsteile möglich bzw. vorgesehen .

Am Rande des MI-Gebietes befindet sich ein Brauchwasserbrunnen der Bädermeierei. Die zwischen Brunnen und Bädermeierei verlegte Leitung ist durch Eintragung eines Leitungsrechtes abgesichert, soweit sie nicht innerhalb der Straße verlegt werden kann .

3.3 Verkehrserschließung .

Das Baugebiet wird durch 2 Stichstraßen erschlossen. Eine Stichstraße bindet das Baugebiet an die B 501 an.

Um eine langfristig mögliche Erweiterung in die Tiefe (bis hin zur geplanten Ortsumgehung) nicht auszuschließen, wird östlich des Wendehammers der Planstraße -A- ein entsprechender Flächenstreifen vorgehalten .

Die erforderlichen Parkplätze werden als Parkspur entlang der Stichstraßen angeordnet. Insgesamt können hier max. 42 Parkplätze hergestellt werden .

3.3.1 Immissionsschutz .

Gemäß DIN 18005 (Entwurf 04. 1976) 'Schallschutz im Städtebau' ergibt sich wie folgt : Ca-Verkehrsmengen auf der B 501 - lt. Angabe des Straßenbauamtes Lübeck vom 07.04.1981 :

Während der Saison	= ca.	8.000 Kfz/24 h
Ansonsten	= ca.	2.500 Kfz/24 h

In einer späteren Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck und zwar zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Grube vom 15.01.1982 wurden für den gleichen Streckenabschnitt der B 501 - z.T. hiervon erheblich abweichende Werte genannt - und zwar :

Während der Saison	. = ca.	5.500 Kfz/24 h
Ansonsten	= ca.	3.000 Kfz/24 h

Der Berechnung zugrunde gelegt werden letztgenannte .

S o m i t :

$$\text{tagsüber } M_t = \frac{DTV \times 0,9}{16}$$

$$\text{nachts } \bar{M}_n = \frac{DTV \times 0,1}{8}$$

bei 3.000 Kfz/24 h

bei 5.500 Kfz/24 h

Anteil Lkw \approx 15 % max.
 v_{Pkw} = 60 km/h
 v_{Lkw} = 60 km/h

Anteil Lkw \approx 10% max.
 v_{Pkw} = 60 km/h
 v_{Lkw} = 60 km/h

jeweils L_{AM} (Pkw) in dB(A)
 jeweils L_{AM} (Lkw) in dB(A)

jeweils L_{AM} (Pkw) in dB (A)
 jeweils L_{AM} (Lkw) in dB (A)

144 Pkw - 25 Lkw/h tags
 32 Pkw - 6 Lkw/h nachts

278 Pkw - 31 Lkw/h tags
 62 Pkw - 7 Lkw/h nachts

L_1 Pkw \sim 55 dB (A) tags
 L_2 Lkw \sim 61 dB (A) tags

L_1 Pkw \sim 57 dB (A) tags
 L_2 Lkw \sim 62 dB (A) tags

L_1 Pkw \sim 48 dB (A) nachts
 L_2 Lkw \sim 54 dB (A) nachts

L_1 Pkw \sim 51 dB (A) nachts
 L_2 Lkw \sim 55 dB (A) nachts

Jeweils resultierender Schallpegel

L aus L_1+L_2 nach Bild 17 *

\sim 62 dB (A) tags 65 GE **
 \sim 55 dB (A) nachts 50 GE **

\sim 63 dB (A) tags 65 GE
 \sim 56 dB (A) nachts 50 GE

\sim 62 dB (A) tags 60 MI **
 \sim 55 dB (A) nachts 45 MI **

\sim 63 dB (A) tags 60 MI
 \sim 56 dB (A) nachts 45 MI

Die erhöhten Nachtwerte/Saisonwerte sind wie folgt zu bewerten :

- 1) Die stündliche Verkehrsmenge ist nach einer Faustformel errechnet und berücksichtigt daher nicht das hier vorhandene, spezielle Verkehrsaufkommen - Fremdenverkehr -, das in aller Regel besonders nachts im Gegensatz zu sonstigen Verkehrsaufkommen an Fernstraßen hier geringere Verkehrsdichten aufweist .
- 2) Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Misch- bzw. Gewerbegebiet (s.auch Ziff.3.2.1 bzw. 3.2.2), in denen zu schützende Nutzungen wie z.B. die Wohnnutzungen nur beschränkt (siehe Teil -B- Text Ziff.2.0) bzw. nur ausnahmsweise zugelassen sind (siehe § 8 (3) 1 BauNVO); (bei den Nachtwerten zu berücksichtigen, da außerhalb der Regelarbeitszeiten betreffs der gewerbl. Nutzungen).

* DIN 18005 - 04.76 - (noch nicht eingeführt) -

** Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 - 05.71 -

- 3) Die o.g. Überschreitungen zudem verstärkt saisonal auftreten, d.h., in einem Zeitraum von ca. 6 - 8 Wochen, anfangs- + endend mit erheblich geringeren Werten .
(Saisonbeginn steigend - Saisonende fallend) .
Ein aktiver Schallschutz sollte aus o.g. Gründen m.V. nicht erfolgen bzw. ist aus Gründen der bebauten Ortslage, - da dieser sich über das Baugebiet hinaus erstrecken müßte, nicht zu realisieren. Unter Zugrundelegung o.g. errechneter Werte wird stattdessen folgender Maßnahmenkatalog empfohlen :
- a) Bepflanzung des 20,00 m Streifens entlang der B 501 (mit Ausnahme der Sichtdreiecke - Pflanzhöhe hier max. 0,70 m) - gem. Pflanzschema auf der Planzeichnung .
- Schallpegelminderung nach Abschnitt 3.2.2 -
..... offene Bauweise + Bewuchs 20,0 m Streifen = \approx 5 dB(A).
 - b) Wohngebäude, - falls unter Einhaltung der o.g. Ausnahmeregelungen erstellt, - mit Fenster abgewandt von der Schallquelle bzw. zusätzlich bauliche Maßnahmen durch passiven Schallschutz, (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern bzw. durch Anordnung der Betriebsgebäude längsseits zur Straße, - Wohngebäude dahinterliegend und Schallquellen abgewandt orientiert) = - 10 dB(A); so daß die Immissionswerte jeweils unter die Max-Werte zu liegen kämen.

Zusätzlich - nach Abschnitt 5 - bei fast geschlossenem Fenster A-Schallpegel außen - A-Schallpegel innen - \sim - 10 bis 15 dB (A).

Zwecks Sicherung der o.g. Maßgabe wird im Teil B -Text- als Ziffer 4.0 folgende Festsetzung eingefügt :

4.0 Immissionsschutz . (§ 9 (1), 24 BBauG)

Im MI-Teilgebiet -5- sind bauliche Maßnahmen als passiver Schallschutz gem. den unter Ziffer 3.3.1 in der Begründung zum B-Plan genannten Empfehlungen - nach Wahl - vorzusehen .

3.4 Baugrund .

Geologische Aufschlüsse über das im B-Plan erfaßte Gelände liefern zwei Brunnenbohrungen der Bädermeierei.
Danach besteht der Baugrund aus einer oberen Geschiebelehm-Schicht mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2,00 m. Darunter folgt eine Sandzwischenlage mit ca. 1,50 - 2,50 m Stärke. Sie wird von weiteren Geschiebemergel unterlagert. Der Baugrund ist demnach generell als tragfähig zu bezeichnen. Stauwasserflächen auf den östlichen Hälften der MI- und GE-Gebietsflächen zeigen jedoch an, daß evtl. mit Aufweichungen des oberen Lehmes zu rechnen ist. Eine vorherige, nähere Baugrunduntersuchung wird somit empfohlen.

Grundwasser wurde am nördlichen Rande der MI-Fläche bei - 1,47 m (am 01.12.1959) angetroffen .

Bei evtl. vorgesehenen Unterkellerungen müssen Ring- bzw. Flächen-drainagen zur Ableitung des Niederschlagwassers eingeplant werden.

3.5 Grünplanung .

Um das Baugebiet zur Ortslage, zur B 501 und zur Feldmark hin abzuschirmen, sind im Bebauungsplan Pflanzstreifen vorgesehen. Neben der gestalterischen Absicht (Auflockerung), wurden hiermit gleichzeitig auch weitere + zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen geschaffen, (u.a. siehe hierzu auch Ziffer 3.3.1 'Immissionsschutz') .

Die zwecks Anpflanzung festgesetzte Artenliste wurde auf der Planzeichnung ergänzend vermerkt (Nr. 1 bis Nr. 6) - wobei die Abpflanzungen der Nr. 4 gem. Wuchshöhe staffelartig anzulegen sind, - und zwar an Nord- + Ostgrenze jeweils vom Baugebiet zum Baugebietsrand hin steigend; - Überhälter - (1) an Westgrenze zur B 501 hin, - von B 501 zum Baugebiet hin steigend. Entsprechender Mutterbodenschutz ist innerhalb der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 39 BBauG vorzusehen bzw. vorzunehmen .

3.6 Baugestalterische Festsetzungen .

Im Text Teil -B- unter Ziffer 3.0 wurden aus ortsgestalterischen Gründen für die MI-Gebietsteile einige baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Darüberhinaus für alle GE- bzw. MI-Gebietsteile zusätzlich eine Sattel- -Walmdachfestsetzung- wie folgt aufgenommen :

SD oder WD - jedoch ohne Dachneigungsbegrenzung, da dies durch die zu erwartenden recht unterschiedlichen Baustrukturen zu unüberwindbaren Härten führen könnte und würde.

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS:

Es ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Flächen bzw. Rechte im Wege freier Vereinbarung zu erlangen .

Sollte dieses nicht möglich sein, ist ggf. eine Umlegung gemäß § 45 ff, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff bzw. eine Enteignung gemäß § 85 ff BBauG vorgesehen .

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

5.1 Wasserversorgung .

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook .

5.2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

Auf die vorhandenen 11 kV-Freileitungen ist Rücksicht zu nehmen. Für Bauvorhaben, die sich mehr als 20 m diesen Leitungen nähern, sind der Schleswag AG die Bauunterlagen zur Stellungnahme und Genehmigung rechtzeitig vorzulegen . Notwendige Leitungsänderungen gehen zu Lasten des Veranlassers .

Es sind der Schleswig AG geeignete Plätze für die Errichtung von Stationen unter Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur Verfügung zu stellen .

Für die Verlegung von Erdkabeln sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehwege - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen .

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten .

5.3 Schmutzwasserbeseitigung .

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook; die zentrale Großkläranlage befindet sich in Cismar .

5.4 Regenwasserbeseitigung .

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch ein vorhandenes Leitungsnetz mit Anschluß an den Oldenburger Graben .

Zur Steuerung der Abwassermengen wird ein Regenrückhaltebecken zwischengeschaltet .

- Die, das Baugebiet z.Zt. durchquerende Verbandsrohrleitung 1.1.1.17 zwischen den Stationen 0+152 und 0+382 wird stillgelegt, stattdessen werden diese anfallenden Wassermengen in die zukünftige Regenwasserleitung innerhalb der Planstraße -A- mit-eingeleitet. Diese Sammelleitung kann sodann an die vorhand. Vorflut angeschlossen werden .
- Für die geplante Anlage des Regenrückhaltebeckens hat der Verband seine Bereitschaft bekundet.
- Die im östlichen Grenzbereich des B-Planes sich befindenden Verbandsgewässer 1.1.1.17.1 zwischen den Stationen 0+0 und 0+264 sowie das Gewässer 1.1.1.18 zwischen den Stationen 0+125 und 0+250 dürfen im Zuge der Bauausführung nicht berührt werden und sind zu erhalten. Eine Bebauung ist aufgrund des hier zur Erhaltung festgesetzten Knicks mit davorliegenden, festgesetzten Pflanzstreifen (westlich - zum Baugebiet hin, ca. 4,00 - 8,00 m breit) nicht vorgesehen bzw. möglich. Die geplante Bepflanzung hat in diesem Abschnitt so zu erfolgen, daß die o.g. Verbandsgewässer hiervon in keiner Weise beeinträchtigt werden .

5.5 Müllbeseitigung .

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein mit Ablagerung in der Deponie Neu-Rathjensdorf .

5.6 Löschwasserversorgung .

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anordnung von Hydranten im Rahmen der zentralen Wasserversorgung .

5.7 Gasversorgung .

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein mit Anschluß an das vorhand. bzw. geplante Versorgungsnetz .

6.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege, öffentliche Parkplätze, für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen anteilig auf die einzelnen Grundeigentümer umgelegt.

Die Gemeinde trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG .

6.1	Ausbau der öffentlichen Straßen einschließlich Anschlußausbildung an die B 501, incl.*Planung, Bauleitung und zur Abrundung .	ca.DM	821.000,00
6.2	Straßenbeleuchtung zu Ziff.6.1, incl. _____* ca.DM	ca.DM	36.000,00
6.3	Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) einschließlich Anschlußausbildung an das vorhandene Leitungsnetz, incl. _____*	ca.DM	416.000,00
6.4	Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) einschließlich Anschlußausbildung an die Vorflut, einschließlich Herstellung des Regenrückhaltebeckens, incl. _____*	ca.DM	322.000,00
6.5	Zentrale Wasserversorgung einschließlich Löschwasserversorgung, incl. _____*	ca.DM	185.000,00

GESAMTKOSTEN	b r u t t o	ca.DM	1.780.000,00
			=====

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :			
Σ Ziffern 6.1, 6.2, 6.4	b r u t t o	ca.DM	1.179.000,00
Kostenanteil der Gemeinde	b r u t t o	ca.DM	117.900,00
Σ Erschließungsbeiträge	b r u t t o	ca.DM	1.061.100,00

In diesen Kosten sind nicht enthalten die Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse, die Anschlußgebühren bzw. Beiträge der Träger der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche, zum jetzigen Planungsstand nicht absehbare Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .

A u f g e s t e l l t :

2434 G r u b e, den 10. Aug. 1982


.....
Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein als allgemeine untere Landesbehörde .

1. vom Az.:
2. vom Az.:
3. vom Az.:
4. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung G r u b e :

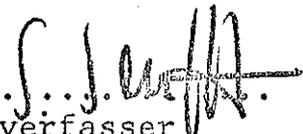
1. am 08.06.1982 Grube, den
2. am Grube, den
3. am Grube, den
4. am Grube, den

Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt BDA . Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 E u t i n . Albert-Mahlstedt-Straße 42

2420 E u t i n . den 03. F e b r u a r 1981

..... 

Planverfasser