

GEMEINDE SCHARBEUTZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 " REDDERKROG " BEGRÜNDUNG



Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 45 - Sch der Gemeinde Scharbeutz

für das Gebiet:
"Redderkrog"

Gliederung:

1. GRUNDLAGEN	1.1	Lage und Geltungsbereich
	1.2	Bisherige Nutzung
	1.3	Rechtsgrundlagen
	1.4	Plangrundlagen
	1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse
	1.6	Wohnbedarf
	1.7	Altlastenunbedenklichkeit
	1.8	Planungserfordernis und Ziel
2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	2.1	Bebauungskonzept
	2.2	Art der Nutzung
	2.3	Maß der Nutzung
	2.4	Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
	2.5	Nebenanlagen
	2.6	Gestalterische Festsetzungen
	2.7	Verkehr
	2.7.1	Erschließung (mit spezieller Betrachtung der Planungsvarianten)
	2.7.2	Ruhender Verkehr
	2.7.3	Vertiefende Betrachtung und Abwägung zur Verkehrsbelastung auf der Lindenallee
	2.8	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
	2.9	Grünordnung
3. VERSORGUNG	3.1	Wasserversorgung
	3.2	Versorgung mit elektrischer Energie
	3.3	Gasversorgung
	3.4	zentrale Energieversorgung
	3.5	Fernmeldeeinrichtungen
4. ENTSORGUNG	4.1	Beseitigung des Schmutzwassers
	4.2	Ableitung des Oberflächenwassers
	4.3	Feuerschutzeinrichtungen
5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODEN		
6. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine im wesentlichen noch unbebaute Fläche im Ortsteil Scharbeutz und wird begrenzt:

nördlich durch die Bundesstraße B 76 (Hamburger Ring),

östlich durch die bestehende Bebauung an Nöltingsweg, Buchenweg und Lindenallee

südlich durch den Kammerweg

westlich durch die westliche Grenze der Flurstücke 39/30, 39/28, 150/45, und das Schulgrundstück.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Redderkrog“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt 15 ha.

1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die bisher unbebaute Fläche (13,1 ha) des Plangebietes wurde bis zur letzten Vegetationsperiode intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackernutzung).

In der zentral im Planungsbereich liegenden Niederung ist im bestehenden Entwurf zum Flächennutzungsplan entlang des bestehenden Knicks und des begleitenden Grabens eine Fläche als Grünfläche dargestellt, welche durch Verbindungsarme nach Norden zur B 76 und nach Süden bis zum Falkenweg verlängert ist.

Südlich der Schulstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf (Post) dargestellt, alle übrigen unbebauten und bebauten Flächen als Wohnbaufläche.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 45 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 11.07.1994 sowie
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991)

Die Landesplanungsbehörde wurde frühzeitig über die beabsichtigte Planung in Kenntnis gesetzt und hat als zuständige Behörde für Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken. (Stellungnahme vom 21.7.1994).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient Vermessung im Maßstab 1 : 1000 des Ing.-Büros Kummer, welche mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt ist.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der neue Flächennutzungsplan, der in seinen Darstellungen dem Landschaftsplanentwurf entspricht, befindet sich seit 1984 im Verfahren und wird in Kürze genehmigt. (Der alte Flächennutzungsplan stellte bislang den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 45 als Fläche für die Landwirtschaft dar.)

Um den Bebauungsplan auch vor dem Abschluß der Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig werden lassen zu können, bestand zunächst die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 45 gem. § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und aufgrund des bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnraum

vorzuziehen. Durch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird dies nun nicht mehr notwendig sein, der Bebauungsplan entspricht der Darstellung im F-Plan.

1.6 Wohnbedarf

Seit 1987 hat sich in Schleswig-Holstein ein Defizit an Wohnungen aufgebaut.

Der Landesraumordnungsplan definiert in seinem Entwurf zur Neufassung (1995/1996) den allgemeinen Rahmen der Siedlungsentwicklung der Gemeinden wie folgt:

Jede Gemeinde soll einen ihren Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Lande leisten; dies gilt insbesondere auch für die Aufgabe, Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Das Maß dieses Beitrags ergibt sich aus der Größe, Ausstattung, Struktur, Lage und Funktion einer Gemeinde. Jede Gemeinde soll ihre Entwicklung möglichst durch eine ihrer Aufgabe entsprechende Bodenbevorratungspolitik unterstützen (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen). Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Entwicklung des Freiraums sowie überörtliche und städtebauliche Erfordernisse sind bei der Siedlungsentwicklung zu beachten; ein Einfügen der baulichen Entwicklung in die Landschaft und eine gute Infrastrukturausstattung sind anzustreben. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. ...

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung soll unter Beachtung der ökologischen Belange in bedarfsgerechtem Umfang Bauland ausgewiesen werden.

Für den Kreis Ostholstein gibt die Landesplanungsbehörde (Februar 1996) für den Zeitraum von 1995 bis 2010 einen Wohnungsneubaubedarf von 12700 WE an.

Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum 1995 bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 % des heutigen Wohnungsbestandes treffen (örtlicher Bedarf). Der durch Zuwanderung bedingte Neubedarf an Wohnraum soll vorrangig in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung gedeckt werden. Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll hier möglichst 20 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes im Planungszeitraum bis 2010

überschreiten. Bestehen in Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung Flächenengpässe, können auch andere geeignete Gemeinden außerhalb dieser Schwerpunkte den oben genannten Rahmen der Wohnungsbauentwicklung von 20 Prozent im Planungszeitraum überschreiten, wenn Ziele der Freiraumsicherung nicht entgegenstehen, die Landschaft nicht zersiedelt wird und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen. Diese Gemeinden sollen über eine gute ÖPNV-Anbindung der Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze verfügen.

Die Gemeinde Scharbeutz hat durch Schaffung weiterer Gewerbeflächen den Raum für weitere Arbeitsplätze geschaffen. Für diese wird ein Angebot an Wohnraum benötigt. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung entsteht auch in Scharbeutz schon dadurch ein Entwicklungsdruck, daß auf den bestehenden Wohnflächen durch Vergrößerung des Flächenanspruchs immer weniger Einwohner leben.

Zur Zeit ist im Ortsteil Scharbeutz kaum noch ein bebaubares Grundstück zu erwerben. (aktueller Stand 1996 sind 166 Bewerber für Baugrundstücke). Außerdem sind in der Gemeinde Scharbeutz 119 Wohnungssuchende registriert, davon 112 im Ortsteil Scharbeutz.

Für den Ortsteil Scharbeutz besteht also sowohl kurz-, wie auch längerfristig ein dringender Bedarf an Wohnraum. Bei derzeit etwas unter 6000 Einwohnern in diesem Ortsteil ist die gewählte Fläche des Redderkroges in der Lage - mit voraussichtlich ca. 530 Einwohnern in seinem Endzustand - knapp die Hälfte des notwendigen Wohnraumbedarfes der nächsten 15 Jahre zu decken. Durch ihre Nähe zu den zentralen Ortslagen von Scharbeutz eignet sie sich besonders gut, zur Lösung dieser Aufgabe beizutragen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mitbenutzt werden können, zum Teil liegen sie bereits direkt neben dem Plangebiet. Die vorgesehene Mischung verschiedener Haus- und Wohnungstypen mit einem deutlichen Schwerpunkt auf verschiedene Formen des Einfamilienhauses entspricht dem prognostizierten Bedarf und ist zugleich durch ihre bauliche Vielfalt für ein breiteres Spektrum zukünftiger Bewohner geeignet.

1.7 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten im Plangebiet sind aufgrund der vorliegenden Sondierungsbohrungen der Bodenuntersuchung und seiner vorherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

1.8 Planungserfordernis und Ziel

Anlaß der Planung ist die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Das Plangebiet bietet sich als die letzte große und zugleich zentral liegende, unbebaute Fläche innerhalb der Ortslage Scharbeutz besonders an, denn die dreiseitig bereits vorhandene Bebauung mit ihren möglichen Anknüpfungspunkten und an die gegebene Infrastruktur lassen eine Erweiterung der Siedlungsflächen hier besonders sinnvoll erscheinen.

Besondere Beachtung erfordern die naturräumlichen Gegebenheiten, die für diesen Landschaftsausschnitt charakteristisch zu erhalten sind: der das Gelände von West nach Ost durchschneidende Knick und der begleitende feuchte Niederungsbereich mit Kleingewässer. Zielsetzung ist es, bei der Bebauung des Plangebietes die natürlichen Qualitäten nicht nur zu erhalten und im Einzelnen zu entwickeln, sondern sie darüber hinaus in Form eines landschaftsräumlich wirksamen und ortsgliedernd prägenden Grünzuges zu verbinden. Als öffentlich zugänglicher Bereich soll er nicht nur der Naherholung der umliegenden Wohnbereiche dienen, sondern auch als neue grüne Wegeverbindung den Wohn- und Erholungswert des Ortsteiles Scharbeutz insgesamt anheben.

Kennzeichnend für die bebauten Bereiche soll eine nutzungsverträgliche Mischung der verschiedenen Wohnformen in Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie unterschiedlicher Wohnungsgrößen sein, wobei die Mehrzahl familiengerecht vorgesehen ist. Der Bau von Ferienwohnungen wird für den Planungsbereich ausdrücklich nicht angestrebt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine bereits bebaute Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil die gewählte Erschließung der Neubauten über eine zurückhaltend ausgebaute Verlängerung (Geh-, Fahr- und Leitungs-

recht) eine rückwärtige Bebauung dieser sehr tiefen Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig ist eine zusammenhängende Betrachtung des schützenswerten Grabenbereiches und seines begleitenden Gehölzbestandes möglich. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Arondierung der vorhandenen Bebauung.

2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Die langfristigen Entwicklungsplanungen der Gemeinde (Flächennutzungsplan und Rahmenplanung) werden durch die vorliegende Planung übernommen und fortgeführt. Die durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug und durch den zu erhaltenden Ost-West verlaufenden Knick erreichte städtebauliche Gliederung wird durch die Bebauung aufgenommen und formal unterstützt, so daß sich überschaubare und identitätsfördernde Siedlungszellen mit erlebaren Randausbildungen entwickeln.

Die Grünfläche bildet nicht nur ein Rückrad für die Neubebauung, sondern ist Teil einer durchgehend vorgesehenen öffentlichen Grünzugverbindung vom Kurpark bis zu Waldrand von Kammer Wohld, sowie zum Wennsee.

Die vorgesehene Planung bietet städtebaulich geordnet den Bau verschiedener Haustypen und damit auch unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnformen an. Neben einem Hauptteil an freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern ist auf ausgewählten Teilflächen und mit eng abgesteckten Baugrenzen auch die Errichtung von Gebäuden möglich, die mehr als 2 Wohneinheiten zulassen. Der dadurch mögliche etwas preisgünstigere Wohnraum bzw. andere Wohnraumzuschnitt ermöglicht eine dem Ort angemessene soziale Mischung der Bevölkerung für verschiedene Altersgruppen und differenzierte Anforderungen an die Wohnumgebung. Dies ist aus städtebaulichen Gründen wie auch mit Blick auf eine langfristig gesunde Gemeindebevölkerungsstruktur sinnvoll und ausdrücklich gewollt. Es wird eine auch auf lange Sicht lebendige Wohnsiedlung angestrebt. Insgesamt werden etwa 210 Wohneinheiten mit langfristig etwa 530 Bewohnern vorgesehen.

Ein besonderes Merkmal des Siedlungsentwurfes stellen die geschwungenen Hausgruppen dar. Durch ihre Zweigeschossigkeit ermöglichen sie bei etwa gleicher Gesamtwohndichte wie die umliegende Einfamilienhausbebauung ein gegenüber der F-

Planausweisung verbreiterte Grünfläche, die für die Allgemeinheit nutzbar wird. Gleichzeitig kommt durch ihre grünzugbegleitende Ausrichtung die Weite des Grünzuges den Anliegern auch bei bescheideneren Grundsücksgrößen zugute. Die Grundstücke der gereihten Hausgruppen wurden bewußt kleiner gewählt, weil sie den heutigen Bedürfnissen (weniger Gartenarbeit etc.) damit besser entgegenkommen und ein optischer Ausgleich in der Nähe des Grünzuges besteht. Die Wohnungen der Reihenhäuser sind zur Sonne ausgerichtet und die Erschließungsfläche minimiert.

Die unterschiedlich gebogenen Straßenräume werden durch die Eingangsseiten dieser Hausgruppen ausdrucksstark und individuell geprägt. Die Bauherren und ihre Architekten werden aufgefordert, besonders hier den gewollten städtebaulichen Zusammenhang mitzutragen und die hausweise individuelle Differenzierung insbesondere durch fassadenbezogene Details zu erreichen.

Solitär angelegte Einzelhäuser, deren Form und Kubatur an „Stadtvillen des 19. Jhrdt.“ angelehnt ist, schaffen durch ihre raumöffnende Wirkung den notwendigen Kontrapunkt und bieten im Sinne der Haustypenmischung besonders Möglichkeiten für Geschoßwohnungen. Die Überleitung zu den umliegenden Wohngebieten wird zumeist durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser erreicht.

Auf eine Oberflächenversiegelung wird im gesamten Planungsgebiet so weit wie möglich verzichtet. Für die öffentlichen und die privatrechtlich festgesetzten Fuß- und Wanderwege wird eine wassergebundene Deckung vorgeschrieben. Die Stellplätze sind ebenfalls wassergebunden oder mit Rasengittersteinen bedeckt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der besonderen naturräumlichen Lage der Bauflächen wird die Nutzung überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Konsequenterweise sind daher auch die Ausnahmen wie Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen worden, da diese - bedingt durch ihr Verkehrsaufkommen - das Plangebiet atypisch belasten würden.

Am zentralen Platz sind entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung die vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich, aus den vorgenannten Gründen werden aber auch hier die mögliche Verkaufsfläche der dem Ge-

biet dienenden Läden auf 100 m² maximale Verkaufsfläche begrenzt, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur als Ausnahme zugelassen, aus gleichen Gründen werden die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Während „Beherbergungsbetriebe“ (§ 4 Abs.3) durch Festsetzung im Neubaugebiet bereits ausgeschlossen werden, könnte für einen „kleinerer Beherbergungsbetrieb“ (§ 3 Abs.3) ein Ausnahmeantrag nach § 31 Abs. 1 BauGB gestellt werden. Diese Ausnahme würde aber nur gewährt, wenn sichergestellt ist, daß die Verkehrsimmissionen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen so reduziert werden kann, daß keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

An der Plangebietsgrenze zur Schulstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Die Nähe zu den bestehenden Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Feuerwehr“ (beide außerhalb des Plangebietes anschließend), sowie die exponierte sonnige Lage zur vorgesehenen Grünfläche lassen diesen Standort als besonders günstig erscheinen. Die Wegeverbindungen über den Grünzug werden eine gefahrlose, kreuzungsfreie Erreichbarkeit des Kindergartens aus dem gesamten Plangebiet und für anschließende Wohnbereiche zulassen.

Südlich davon wird die bestehende Fläche der Telekom mit in die Planung integriert, um die Möglichkeiten einer städtebauliche Entwicklung in der Randsituation zum Grünzug planerisch vollständig zu regeln.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Einfamilien- und Doppelhausbereiche wird entsprechend der angrenzenden Wohngebiete eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gebietsweise ein zweites Vollgeschoß gestattet und dadurch eine vorsichtige - und gegenüber der Umgebung abgestufte - bauliche Verdichtung erreicht. Insgesamt nimmt die neue Bebauung viele Elemente einer dörflichen Gartenstadt auf und fügt sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext sowohl der näheren Umgebung, wie auch in das städtebauliche Gesamtgefüge des Ortsteiles Scharbeutz ein.

Die Festlegung der Bauweise und Firstrichtung, sowie die Baulinien entlang der Straßenzüge dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen. Entlang der erschließenden Straßen, wie auch entlang des Grünzuges wird einer formbegleitenden, also raumbildenden Seite eine zweite Seite mit offenerer, eher punktuellen Bebauung gegenübergestellt, die den Raum zwar definiert, jedoch den Charakter einer „Schlucht“ vermeidet und durch eine bewußt andere Bauweise belebend den eher ländlichen Charakter mit breiteren Gartenbereichen aufnimmt.

Baulinien: Die Eingangsseiten der Hausgruppen („Stadthäuser“) prägen den Straßen- und Platzraum. Um eine ruhige, der geschwungenen Linienführung der Straße folgende Fassadenseite zu erreichen, wird auf dieser Seite für die Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser eine Baulinie festgesetzt. Die städtebauliche Absicht wird erreicht, wenn der deutlich überwiegende Teil der Fassade dieser Linie folgt, so daß für gebäudegliedernde Elemente wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppenhäuser usw. eine Abweichung von 0,6 m von der Baulinie zulässig ist. Ebenso läßt es die gekrümmte Baulinie vor den Hausgruppen zu, für ein einzelnes Haus der Gruppe als gerade betrachtet zu werden. (Da die dargestellten Grundstücksteilungen keine Festsetzungen sind, wäre eine vieleckige Darstellung der Baugrenze ein unrichtiger Bezug).

Die unterschiedlich festgelegte Ausformung einzelner Hausgruppen und die dadurch notwendige individuellere Bauweise macht zwar eventuell einen größeren Planungsaufwand für Investoren erforderlich, jedoch ist die durchgehende Verwendung nur weniger Haustypen in dieser Lage städtebaulich auch nicht wünschenswert. Da alle Häuser der Hausgruppen zur Himmelsrichtung optimiert sind, ist die Bebaubarkeit dadurch nicht eingeschränkt, sondern kann als planerischer Ansporn die Neubebauung als Ganzes durch die zwangsläufig größere architektonische Abwechslung und Vielfalt im Detail qualitativ befruchten und beleben.

Baugrenzen: In den anderen als soeben beschriebenen Fällen erscheint die städtebauliche Ordnungsabsicht auch durch eine Baugrenze erreichbar. Auch können hier die einzelne Abweichungen von der Baugrenze mit 1,5 m großzügiger ausfallen. Die gerundeten Baugrenzen geben den städtebaulichen Planungsgedanken " Abstand der Bebauung mindestens... bis maximal ...m von der Straßenbegrenzungslinie" am klar-

sten wieder und schränken den tatsächlich Baukörper nicht mehr ein als rechteckige Baufenster.

Bei den im Plan eingezeichneten Mehrfamilienhäusern soll der Einzelhauscharakter („Villa“) unbedingt erhalten bleiben, also ein Verwachsen einzelnen Gebäudekörper zu einem Gesamtkomplex vermieden werden. Insbesondere westlich des Grünzuges (entlang der Planstraße G) wird eine punktweise Bebauung angestrebt, die durch dazwischenliegende Gartenbereiche gegliedert ist. Die zur Verfügung stehenden Baufenster lassen in Verbindung mit den oben genannten Abweichungsmöglichkeiten für einzelne gebäudegliedernde Elemente deutlichen Spielraum zur Verwirklichung *der maximalen Grundfläche*. Diese wird auf 225 m² beschränkt, was einerseits bereits mehrere Wohnungen pro Geschoß zuläßt, jedoch den Maßstabsunterschied zu den Einfamilienhäusern begrenzt.

Die im Plan dargestellte *Grundstücksteilungen* (gestrichelte Linien) sind eine Darstellung ohne Normcharakter (keine Festsetzung) und dient der Übersicht. Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen neben der festgesetzten GRZ bewirkt, das für einige der vorgesehenen Grundstücke die angegebene GRZ innerhalb der Baufelder nicht erreicht werden kann. Es wird die Auffassung vertreten, daß jede Festsetzung nur soweit ausgenutzt werden kann, wie sie nicht durch eine andere begrenzt wird (keine kongruente Doppelfestsetzung). (s. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar, Rand.-Nr. 105/106 z. § 16 BauNVO, C.H.Beck 1995)

Die geplante Bebauung ist insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Um eine vielfache Nutzung mit Ferienwohnungen und die damit verbundenen Folgeproblemen (jahreszeitliche Leerstände, verstärkte Parkprobleme usw.) auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anzahl der Wohnungen pro Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einfamilienhauses auf zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen die Sockelhöhe, die Drenpelhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung detailliert begrenzt und festgelegt, so daß keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen.

2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird der Gehweg der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert, sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandte Gebäudefront zu ermitteln. Ist auf der betreffenden Seite der Straße kein Gehweg vorgesehen (z.B. in verkehrsberuhigten Straßen mit Mischprofil), ist statt dessen die Fahrbahnmitte an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt. Die bewegtere Topographie innerhalb des Plangebietes macht es erforderlich, Abzüge bzw. Ergänzungen der Sockelhöhe um den Betrag des Geländeverlaufes zu ermöglichen, sodaß ein Gebäude nicht unnatürlich heraussteht bzw. im Boden versinkt.

Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung der Höhe der Firsthöhe mit maximal 11 m beschränkt, um gegenseitige Beeinträchtigungen (z.B. übermäßige Verschattung) der Gebäude untereinander, insbesondere auch zur bestehenden Bebauung, zu vermeiden. Dies ist ein für die Mehrfamilienhäuser ein bewußt knapp gewähltes Maß, weil bei diesen Gebäuden wegen der größeren möglichen Gebäudebreite durch die Gefahr einer größeren, den Maßstab sprengenden Gesamthöhe am ehesten gegeben ist.

2.5 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüneten Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 21a BauNVO) zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie ausgeschlossen.

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Festlegung der *Dachform* und *Firstrichtung* wurde so gewählt, das die beabsichtigten identitätsbildenden räumlichen Wirkungen unterstützt und andererseits Verschattungen und Maßstabsprünge weitestgehend vermieden werden. Dabei wurde eine

Dachneigung vorgesehen, die einen Dachausbau gut zuläßt. Während in den meisten Bereichen ein Satteldach festgesetzt wird (welches auch einen Krüppelwalm ermöglicht), vermindert entlang der Planstraße G die Festlegung auf Zeltdächer den Maßstabsunterschied gegenüber der vorhandenen eingeschossenen Bebauung südlich des Kammerweges. Die vorgesehenen zweigeschossigen Gebäude mit Zeltdach nehmen Form und Dimension nördlich des Kammerweges teilweise vorhandener Bebauung auf. Die Toleranzspanne möglicher Dachneigungen wird bei den Hausgruppen stärker eingeschränkt, weil Abweichungen von Haus zu Haus sich bei diesen Gebäuden naturgemäß deutlicher bemerkbar machen würden.

Von einer Festlegung der Firstrichtungen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Kammerweg wird hier abgesehen, weil die bestehenden Ausrichtungen bereits uneinheitlich sind und eine Festlegung städtebaulich nicht mehr zweckmäßig bzw. unverhältnismäßig wäre.

Um eine einheitliche Erscheinung zu erhalten, ist für die *Eindeckung* eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. Aus gleichem Grund wird auch die Gestaltung der Garagen und sonstigen Nebengebäude über 5m² in die Festlegungen der Hauptgebäude mit einbezogen, sodaß entweder ein entsprechend geneigtes Dach oder begrüntes Dach vorzusehen ist.

Um auf ökologische Aspekte Rücksicht zu nehmen, werden von diesen Festlegungen zu Dachneigung und Dachdeckung schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m² ausgenommen.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden durch Festsetzung auf eine Palette von ausgewählten und ortsüblichen Materialien (roter/ rotbrauner Ziegel, weißer Putz oder naturfarbenes Holz) beschränkt. Die Beschränkung verhindert einerseits ein optisches Auseinanderbrechen der zukünftigen Bebauung, läßt aber den Architekten und Bauherren zahlreiche gestalterische Variations- und Kombinationsmöglichkeiten für eine individuelle Ausformung offen. In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich (nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig).

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Zu dem kontrovers diskutierten Thema der verkehrlichen Erschließung wurde ein Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Merkel beauftragt, welches seit Januar 1994 vorliegt. Auch dieses Gutachten hat die Erschließungsvarianten eingehend unter verschiedenen Kriterien geprüft. Durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes werden die vorhandenen Straßen durch die keine Planungsvariante unzumutbar belastet.

Die Lindenallee ist bei der Betrachtung als der ungünstigste Bereich anzusehen. Sie ist aber durch ihre bestehende Ausbaubreite und die vorhandene Verkehrsstruktur schon jetzt als Wohnsammelstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen einzustufen. Sie hat, insbesondere im Anschlußbereich an die B 76, bereits heute höhere Lärmwerte, als die übrigen Straßenzüge. Die für das Jahr 2000 prognostizierten Werte für die Nullvariante (keine Redderkrogbebauung) liegen bei 54,0/46,7 dB(A) Tag/Nacht für den Straßenabschnitt zwischen Konsulweg und B 76. Im schlechtesten Fall ist mit einem Anstieg des Lärmwertes durch den im Plangebiet verursachten Verkehr um 2,6/2,5 dB(A) zu rechnen und liegt damit unter 3 dB(A), was als Schwelle der Wahrnehmbarkeit gilt. In allen anderen Straßen und Straßenabschnitten ist mit noch günstigen Bedingungen zu rechnen. Dabei ist zusätzlich anzumerken, daß die Berechnung der Lärmwerte von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgeht, tatsächlich aber grade in diesem Abschnitt schon jetzt nur mit 30 km/h gefahren wird. Daher dürfte die zu erwartende Belastung noch etwas niedriger ausfallen. Eine Überschreitung der in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte von nachts 45 dB ist von den Anwohnern hinzunehmen. Eine Ausweisung der belasteten Straßen zur Einhaltung der Orientierungswerte als Mischgebiet dagegen wäre lediglich ein unzulässiger Etikettenschwindel.

Die vorhandenen Ausbauzustände (Straßenbreiten) wurde im Gutachten von Merkel berücksichtigt und die zu erwartende Belastung dargestellt.

geprüfte Planungsvarianten:

- Eine Erschließungsalternative mit zusätzlichen Anknüpfungspunkt an der Schulstraße.

Sie wurde verworfen, weil sie ohne einen wirklichen Entlastungseffekt für die Lindenallee zu erbringen einen Weg für weiterer Durchgangs- und Schleichverkehr parallel zur ausgebauten Bundesstraße öffnen würde und der beabsichtigten Verkehrsberuhigung insgesamt widerspräche. Der Grünzug, den eine Verbindungsstraße zur Schulstraße empfindlich zerschneiden würde, ermöglicht in der geplanten Form für weite Bereiche einen ungefährlichen und angenehmen Weg der Kinder zu Schule und Kindergarten über die Fuß- und Radwege im Grünbereich, weil sie keinerlei Straßen kreuzen müssen. Die Schulstraße sollte vielmehr von Durchgangsverkehr befreit werden und mittelfristig zu einer begrünten Wegeverbindung zwischen altem Ortskern und Grünzug aufgewertet werden.

- Eine zweite Erschließungsalternative mit zusätzlichen Anknüpfungspunkt direkt an der B 76.

Zu dieser Alternative sind bereits im Juni 1994 direkte Gespräche mit dem Straßenbauamt geführt worden. Das Straßenbauamt hat in diesen Gesprächen und in seinen Stellungnahmen einen weiteren Anschluß an die Bundesstraße wegen dessen überregionaler Bedeutung und der für einen weiteren Anschluß sehr unübersichtlichen Situation im Kurvenbereich entschieden abgelehnt. Hinzukämen aufgrund der topographischen Situation hohe Erschließungskosten und deutliche Nachteile für den Lärmschutz des Gebietes.

- Die vorliegende Planung mit der Erschließung durch getrennte Anbindung am bestehenden Straßennetz an insgesamt drei Punkten mit jeweils eigenständigen Erschließungsarmen - untereinander nur fußläufig miteinander verbunden. Zwei bereits vorhandene Straßenansätze im Osten des Plangebietes können in Verlängerung des Konsul- und Erlenweges genutzt werden, einer weiteren Anbindung im Südwesten kommt am Kammerweg hinzu.

Zwei weitere Ansätze sind schon aus grundsätzlichen Überlegungen nicht sinnvoll und wurden bereits im Vorfeld der Planung ausgeschlossen:

- Eine Verbindungsstraße zwischen Kammerweg und den nördlich gelegenen Wohnvierteln wird ausgeschlossen, weil sie den würde den zu schützenden Knick/Grabenbereich und den geplanten Grünzug zerschneiden würde. Sie brächte bei erheblichen erschließungstechnischen Mehraufwand nur eine

leichte Umverteilung des Verkehrs von Kammerweg auf die Schulstraße. Dies ist aber wegen der zusätzlichen Gefährdung der Kinder in der Schulstraße (Schule, Kindergarten) auch gar nicht sinnvoll.

- Der Nöltingsweg reicht in seiner Breite insbesondere in seinem jetzigen letzten Abschnitt nicht für eine Erschließung für Kraftfahrzeuge aus, er wird aber als kürzester Weg zum Strand als attraktive Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in die Planung mit einbezogen..

Die drei oben genannten Alternativen liegen in der gutachterlichen Bewertung in Ihren Vor- und Nachteilen zwar noch dicht beieinander. Da eine Anbindung des Neubaugebietes an die B 76 nicht möglich ist (vgl. Stellungnahme des Straßenbauamtes), muß aber die Gemeinde insgesamt feststellen, daß unter Betrachtung aller Belange die anderen Erschließungsalternativen deutlich ungünstiger sind und hat sich deshalb für die gewählte Lösung entschieden.

Das Gutachten von Merkel ist als Anlage 3 zu dieser Begründung beigeheftet.

Weitere Begründung zur gewählten Erschließungsvariante:

Während für den Fahrverkehr verkehrsberuhigender Ausbau in Sticherschließung und vorgesehen ist, bestehen für Fußgänger und Radfahrer prinzipiell weitere Verbindungen an das gesamte Wegenetz. Die vorliegende Planung geht davon aus, daß das alte Ortszentrum fußläufig (5-10 Min.) oder mit dem Fahrrad (3 Min.) bequem und umweltschonend erreichen läßt und für diesen Weg der PKW nur in Ausnahmefällen genutzt wird. Es ist vorgesehen, diese Beziehung, wie auch die Verbindung zum Kurgebiet, durch den Grünzug für den Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten.

Der ununterbrochene Grünzug ermöglicht für das gesamte Plangebiet und für alle angrenzenden Wohngebiete nicht zuletzt für Kinder gefahrlose kreuzungsfreie Wege zur Schule und zum neugeplanten Kindergarten. Innerhalb des bebauten Gebietes öffnen sich an zentralen Stellen Platzräume, die zum Verweilen und zu vielfältigen spontanen Nutzungen einladen.

Die KFZ-Erschließung des Plangebietes orientiert sich deshalb an die vorhandene Anbindung an die nächste überörtliche Straße (B 76) und trägt auf diese Weise zur Mini-

mierung des innerörtlichen Verkehrs bei. Eine Ampel an der Einmündung der Lindenallee in die B 76 würde insbesondere den Verkehrsabfluß der Linksabbieger deutlich begünstigen. Dadurch würde die Verbindung der Wohngebiete zum bestehenden Autobahnanschluß und auch die Erreichbarkeit der Einkaufsmärkte im Bereich der Seestraße deutlich verbessert und der Kammerweg entlastet. Über eine Aufstellung kann jedoch nicht innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden werden, weil der die betreffende Kreuzung außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Gemeinde strebt in Absprache mit dem Straßenbauamt eine Verbesserung des Einmündungsbereiches an.

Vor Festlegung der Standorte für die Pflanzungen im Straßenbereich und vor Verlegung von Leitungen und Kabeln muß eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchgeführt werden.

Auch auf den Wendeflächen wird eine Bepflanzung vorgesehen. Ein mittiger Baum steht der Umrundung nicht im Wege. Eine durchgehende Pflasterung der Wendeflächen (Durchmesser 20 m) würde nicht nur das Wohnumfeld optisch und klimatisch (Aufheizung) beeinträchtigen, sondern auch zu einem Zuparken der Ränder verleiten und damit seinen Zweck ad absurdum führen. Jedoch werden die Bepflanzungen in Art und Umfang bei der Ausführungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die Planstraßen B und E erhalten wegen ihrer vergleichsweise geringen Anliegerzahl die kleinstmögliche Ausbaubreite. Für die Begegnung mit größeren Fahrzeugen (Müllentsorgung) wurden Ausweichbuchten vorgesehen. Für sehr kurze Stichstraßen (Planstraße F und am zentralen Platz) wurde auf Wendemöglichkeiten am Straßenende verzichtet. Für die Müllentsorgung dieser Stichstraßen werden Gemeinschaftsanlagen für die Müllentsorgung vorgehalten.

Um zusätzliche Belastungen in der Feriensaison durch Baustellenverkehr zu vermeiden, wird sich Gemeinde darum bemühen, die Situation in Gesprächen mit den Bauträgern zu entspannen. In den Ferienmonaten wäre denkbar, Baustellenverkehr eventuell teilweise auch über die Schulstraße zu führen.

Zur Sicherung der bestehenden Grundstückserschließungen am Kosulweg und einer Erschließung rückwärtiger Grundstücke am Kammerweg werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Die vorhandene Kanalisationstrasse zwischen Schulstraße und Kosulweg wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht abgesichert und der hier verlaufende Fuß- und Fahrradweg für Rettungsfahrzeuge geöffnet.

Grundstücken erscheinen deshalb nicht notwendig, werden aber nur in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Hier würde eine Weitere Versiegelung sich besonders negativ auf das Gesamtbild auswirken.

)* Anmerkung zu den ermittelten St/WE: Die Berechnung der Straßenverkehrsbelastung im Gutachten von Merkel geht bewußt von den ungünstigeren und höheren Belastungen durch einen Fahrzeugbestand von 1,5 Fahrzeugen pro Wohneinheit aus. Damit ermittelt die Studie also die pessimistischeren Werte und bewegt sich auf der sicheren Seite.

Die ausgewiesenen Stellplätze im Straßenbereich sind privatisierbar und weitestgehend den zugewiesenen Bereichen auch räumlich zugeordnet, so daß der Eigentumsbezug gewahrt wird. Zu weiteren Sicherung können umklappbare Sperrpfähle in die Straßenplanung integriert und optisch einheitlich erstellt werden. Ebenfalls ist denkbar, an den Zufahrten mit einer Beschilderung ordnungsrechtlich darauf hinzuweisen, daß das Parken nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen erlaubt ist, um das Fremdparken auszuschließen. Für Besucher des Wohngebietes werden ausreichend öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen.

Es liegt nicht im Sinne der Planung, mehr als das Mindestmaß an Verkehr auf den Kammerweg und durch die dortigen Wohngebiete zu ziehen. Eine Verbreiterung des Kammerweges, wie von einigen Anwohnern vorgeschlagen, wäre kein Mittel der Verkehrsberuhigung. In der vorliegenden Planung sind öffentliche Parkplätze am Kammerweg nicht vorgesehen. Da aber ein paralleler Fußweg im Grünzug die Funktion des Fuß- und Radweges übernehmen kann, wäre eine Umnutzung des bisherigen Fußwegstreifens denkbar. Dies ist jedoch bei Bedarf innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche auch ohne Bebauungsplanänderung möglich. Eine Anpassung der Planung zu diesem Zeitpunkt ist nicht erforderlich.

Während der Feriensaison werden die Anliegerstraßen von den Tagesgästen oft als strandnahe Parkplätze mißbraucht und verkehrswidrig zugeparkt. Die angespannte Situation in der Feriensaison ist bekannt, sie läßt sich jedoch nicht im Rahmen dieses B-Planes, sondern entlang der bestehenden Straßen nur auf ordnungsrechtlichem Wege lösen.

2.7.3 Vertiefende Betrachtung und Abwägung zur Verkehrsbelastung auf der Lindenallee

Die Lindenallee ist die Anbindung an die B 75 für das vorhandene Wohngebiet Waldstraße/ Wennsee/ Kammerweg mit ca. 15 weiteren Stichstraßen. Über die Planstraße A wird in der Verlängerung des Konsulweges und über die Planstraße C gegenüber dem Erlenweg der größere östliche Bereich des Neubaugebiets an die Lindenstraße angeschlossen. Es ist anzunehmen, daß auch ein Teil der zukünftigen Bewohner der Planstraße F über Kammerweg und Lindenstraße die B 76 erreichen wollen, wenn sie Richtung Timmendorfer Strand unterwegs sein werden. Die Gemeinde hat sich in der Abwägung der Bedenken der Anwohner dieses Bereiches besonders intensiv mit allen betreffenden Sachverhalten auseinandergesetzt. Diese werden im folgenden zusammengefaßt und vertieft.

Bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung im BP 45 „Redderkrog“ ist betreffend dieses Gebietes folgendes zu bedenken:

Die unmittelbaren Anlieger in der vorhandenen Bebauung befürchten durch die Erschließungsmaßnahmen des geplanten Neubaugebiets eine unzumutbare Belästigung, verbunden mit einem Wertverlust ihrer Immobilien sowie Gesundheitsschäden durch Lärm- und Luftimmissionen. Eine beabsichtigte Bebauung des Plangebietes war aber schon bei der Realisierung des jetzt bestehenden Wohngebietes an der oberen Lindenallee, sowie der neugebauten Ferienhauskomplexe an der unteren Lindenallee bekannt. Die bestehende Erschließungssituation (mit seinen existierenden Stichstraßen in Richtung Neubaugebiet) nimmt für jedermann sichtbar Bezug auf die Fläche des Redderkroges. Der bestehende Flächennutzungsplan (Entwurf von 1992) zeigt die vorgesehene Neubebauung bereits auf. Durch die vorgesehen Neubebauung wird kein Vertrauensschaden verursacht.

Die Gemeinde kennt Folgeprobleme, welche durch Ferienwohnungen verursacht werden können (jahreszeitliche Leerstände, verstärkte Parkprobleme usw.) und strebt deren Bau im Neubaugebiet ausdrücklich nicht an, auch, um die Belastungen in den benachbarten Wohngebieten möglichst gering zu halten. Sie hat jedoch nicht die Möglichkeit, im Rahmen des Bebauungsplanes direkte Vorschriften über die eigentumsrechtliche Form des Wohnens zu erlassen. Um dennoch Ferienwohnungen weitestgehend auszuschließen, wird durch textliche Festsetzung die Anzahl der Wohnungen pro Haus

einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einfamilienhauses auf zwei begrenzt. Während „Beherbergungsbetriebe“ (§ 4 Abs.3) durch Festsetzung im Neubaugebiet bereits ausgeschlossen werden, könnte für einen „kleineren Beherbergungsbetrieb“ (§ 3 Abs.3) ein Ausnahmeantrag nach § 31 Abs. 1 BauGB gestellt werden. Diese Ausnahme würden aber nur gewährt, wenn sichergestellt ist, daß die Verkehrsimmissionen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen so reduziert werden kann, daß keine unzumutbaren Belastungen entstehen (Weiteres zur Abwägung zu Art und Maß der Bebauung sowie der sich daraus ergebenden Gesamtzahl der WE vergl. entsprechende Kapitel der Begründung und Punkte der Abwägungsbefschlüsse).

Zum gewählten Erschließungsmodell:

Die vorliegende Planung geht davon aus, daß das sich das alte Ortszentrum fußläufig (5-10 Min.) oder mit dem Fahrrad (3 Min.) bequem und umweltschonend erreichen läßt und für diesen Weg der PKW nur in Ausnahmefällen genutzt wird. Es ist vorgesehen, diese Beziehung, wie auch die Verbindung zum Kurgebiet, durch den Grünzug für den Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten. Der ununterbrochene Grünzug ermöglicht für das gesamte Plangebiet und für alle angrenzenden Wohngebiete einen gefahrlosen kreuzungsfreien Weg der Kinder zur Schule und zum neugeplanten Kindergarten. Nach Errichtung der vorgesehenen Fußgängerbrücke über die B 76 am nördlichen Rand des Plangebietes wäre dies auch für nördlichere Bereiche des Gemeindegebietes bis einschließlich der Gebiete um den Kurpark der Fall. Die KFZ-Erschließung des Plangebietes orientiert sich deshalb an die vorhandene Anbindung an die nächste überörtliche Straße (B 76) und trägt auf diese Weise zur Minimierung des innerörtlichen Verkehrs bei.

Die durch Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes entstehenden Belastungen wurden durch das Gutachten von Merkel (Jan. 1994) untersucht und der Begründung zum Bebauungsplan angelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurde das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen aktuell ermittelt. Die vorgenommenen Hochrechnungen für das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet und die Ermittlung daraus resultierender Belastungen für das umliegende Wohngebiet entsprechen anerkannten Verfahrensweisen und berücksichtigen zu erwartende Verkehrszunahmen.

Das Gutachten von Merkel hat die kontrovers diskutierten Erschließungsvarianten eingehend unter verschiedenen Kriterien geprüft. Die mögliche Leistungskapazität des Straßenquerschnittes der Lindenallee wird nicht überschritten. Die vorhandenen Straßen

werden durch die keine Planungsvariante unzumutbar belastet.

In der gutachtlichen Bewertung liegen die Erschließungsvarianten in Ihren Vor- und Nachteilen zwar dicht beieinander, unter Betrachtung aller Belange sind die anderen Erschließungsalternativen aber deutlich ungünstiger. Die alternative Anbindung des Plangebietes durch einen direkten Anschluß an die B 76 wurde ausführlich mit der zuständigen Behörde diskutiert und durch das Merkel-Gutachten geprüft. Das Straßenbauamt hat diese Möglichkeit zusätzlichen Anschlusses an die B 76 im Gespräch im Juli 1994, sowie in den Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung und Auslegung ausdrücklich verneint. Ebenso wurde eine alternative Verkehrsführung mit Anschluß an die Schulstraße geprüft (s. Gutachten Merkel) .

Die Gemeinde hat sich unter Abwägung aller Vor- und Nachteile für die gewählte Lösung entschieden.

Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze entspricht dem Stellplatzlerlaß (neue und aktuelle Fassung vom 16.08.1995). Die neuen Richtzahlen besagen, daß für jede Wohnung in Einfamilienhäusern 1 St., in Mehrfamilienhäusern 0,7 - 1 St. Als Mindestbedarf vorgesehen sein sollte. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich bewußt im Hinblick auf eine möglichst geringe Versiegelung mit etwa 1,3 - 1,4 St/WE im unteren Bereich. Die Berechnung der Straßenverkehrsbelastung im Gutachten von Merkel geht aber bewußt von den ungünstigeren und höheren Belastungen durch einen Fahrzeugbestand von 1,5 Fahrzeugen pro Wohneinheit aus. Damit ermittelt die Studie also die pessimistischeren Werte und bewegt sich auf der sicheren Seite.

Resultierende Belastung an der Lindenallee:

Für das vorhandene Wohngebiet Waldstraße/ Wennsee/ Kammerweg ist die Lindenallee für die Feriengäste Fußweg zum Strand. Im ersten Straßenabschnitt zwischen B75 und Konsulweg weist die Lindenallee eine deutliche Steigung auf. Die vorhandene offene Bebauung beiderseits dieses Straßenabschnittes weisen hier schmalere Vorgartenzonen auf, als im oberen Straßenteil. Andererseits ist festzustellen, das die Lindenallee durch ihre bestehende Ausbaubreite und die vorhandene Verkehrsstruktur schon heute als Wohnsammelstraße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einzustufen ist.

Die Lindenallee hat, insbesondere im Anschlußbereich an die B 76, bereits heute höhere Lärmwerte, als die übrigen Straßenzüge. Die für das Jahr 2000 prognostizierten Werte für die Nullvariante (keine Redderkrog-Bebauung) liegen bei 54,0/46,7 dB(A) Tag/Nacht für den Straßenabschnitt zwischen Konsulweg und B 76.

Im ungünstigsten Fall ist mit einem Anstieg des Lärmwertes durch den im Plangebiet verursachten Verkehr um 2,6/2,5 dB(A) zu rechnen und liegt damit unter 3 dB(A), was als Schwelle der Wahrnehmbarkeit gilt. Dabei ist zusätzlich anzumerken, daß die Berechnung der Lärmwerte von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgeht, tatsächlich aber grade in diesem Abschnitt schon jetzt nur mit 30 km/h gefahren wird. Daher dürfte die zu erwartende Belastung noch etwas niedriger ausfallen. Eine Überschreitung der in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte von nachts 45 dB (mit Angabe der erhöhten Werte) ist von den Anwohnern hinzunehmen. Eine Ausweisung der belasteten Straßen zur Einhaltung der Orientierungswerte als Mischgebiet dagegen wäre lediglich ein unzulässiger Etikettenschwindel.

In allen anderen Straßen und Straßenabschnitten ist mit noch günstigen Bedingungen zu rechnen. Die Mehrbelastungen durch den zu erwartenden Verkehr aus dem Plangebiet liegt im Rahmen des Zumutbaren.

Einmündung der Lindenallee an die B76

Linksabbieger, die aus der Lindenallee in die B 76 einbiegen wollen, haben wegen der langgezogenen Kurve der B76 keine optimale Sicht und können nicht flüssig abbiegen.

Die Gemeinde wird versuchen, das Problem der Linksabbieger an der B 76 (eventuell durch Aufstellung einer Ampel) zu verbessern. Dies kann aber nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanes entschieden werden. Auch wären andere verkehrslenkende Maßnahmen zu Lasten des unproblematischeren Kammerweges möglich (z.B. Abbiegegebot in eine Richtung am Anschluß der Lindenallee an die B 76 oder die Ausweisung der Lindenallee als Einbahnstraße).

Erschließungs- und Bauphase:

Während der Erschließungs- und Bauphase werden Baufahrzeuge von der B 76 auch über die Lindenallee geführt. Die Gemeinde sieht die mögliche Belastung für die Anlieger. Baustellenverkehr ist jedoch temporär zumutbar und liegt nicht innerhalb der Regelungsmöglichkeit des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde wird sich unabhängig davon darum bemühen, die Situation in Gesprächen mit den Bauträgern so zu entspannen, daß zusätzliche Belastungen in der Feriensaison begrenzt werden. Teilweise wäre außerdem die Möglichkeit gegeben, Baustellenverkehr auch über den Kammerweg bzw. die Schulstraße zu führen.

2.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches liegt mit der Bundesstraße B76 eine lärmintensive Schallquelle, die die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen kann und einen qualifizierten Immissionsschutz erfordert. Die Probleme des Durchgangsverkehrs auf der Bundesstraße 76 sind nicht durch Bauvorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursacht oder lösbar. Sie müssen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als gegeben angenommen werden. Im Neubaugebiet selbst wird versucht, durch eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Planung den Ziel- und Quellverkehr möglichst gering zu halten.

Im Zusammenhang mit der Bundesstraße 76 sind innerhalb des Plangebietes die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die in der Anlage 1 aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes Lübeck. Die überschlägige Berechnung der Lärmimmissionen in den Wohngebieten entlang der B 76 geht von den ungünstigsten Lärmwerten (Saison, Hochrechnung mit Wachstum auf das Jahr 2000) aus. Sie beschreibt und berücksichtigt dadurch die Situation der Spitzenbelastung, wie sie nur selten im Jahr tatsächlich auftritt.

Der Hamburger Ring ist als Bundesstraße (B76) klassifiziert und nimmt u.a. den vom Autobahnzubringer (Anschlußstelle Pansdorf) kommenden Verkehr auf. Er ist besonders im Sommer durch den Fremdenverkehr stark frequentiert. Bedingt durch die Topographie wird die Trasse teilweise in einem Geländeeinschnitt geführt, was sich lärmtechnisch positiv auf das Plangebiet auswirkt. Erwartet werden Lärmwerte 63/57 dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosesituation von 12.500 KFZ am Tag, welche der Belastung in der Saison im Jahre 2000 entspricht. (Außerhalb der Saison beträgt die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 76 ca. 9.000 Kfz/24 h).

Um die Auswirkungen des von der B 76 ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (s. Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, daß in einem Bereich von etwa 100 m zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Wohngebiete (WA bzw. WR) besondere schalltechnische Maßnahmen ergriffen werden müssen. Ein entsprechender Lärmschutzwall ist in der Planzeichnung entlang der B 76

eine Fläche festgesetzt. Die erforderlichen Schirmhöhen wurde in der Schallschutzberechnung (s. Anlage) ermittelt und wurden in die Schnittprofile der Planzeichnung eingetragen.

Um den Lärmschutz der ersten Baureihen wegen komplizierterer äußerer Bedingungen (bewegte Topographie und kurviger Verlauf der B 76) neben den Festsetzungen eines aktiven Lärmschutzes (vorgesehener Wall) zusätzlich abzusichern, sind hier bei allen der B 76 zugewandten Fenstern passive Schutzmaßnahmen (Schallschutzverglasungen) vorzusehen.

Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 76 über, sondern verbleibt einschließlich des Geländestreifens zwischen der zum Lärmschutzwall gehörenden Berme und der Straßengebietsgrenze der Bundesstraße 76 in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Scharbeutz.

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 76 ist von allen Schadenersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein eines Lärmschutzwalles entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.

Die Errichtung des Lärmschutzwalles ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck vorzunehmen.

Hierzu ist dem Straßenbauamt Lübeck vor Baubeginn durch Vorlage entsprechender Detailplanunterlagen der Lärmschutzanlage sowie eines geprüften Standsicherheitsnachweises nachzuweisen, daß durch den Lärmschutzwall die Bundesstraße 76 in ihrem Bestand nicht gefährdet ist und die Standsicherheit des Lärmschutzwalles gewährleistet ist.

Die Gemeinde Scharbeutz hat als Kurort ein besonderes Interesse an der Reinhaltung der Luft. Wennauch eine gewisse Belastung durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs sich nicht vermeiden läßt, soll doch durch die Einschränkung der möglichen Brennstoffe für die Wärmeherzeugung im Hausbrand durch textliche Festsetzung eine zusätzliche Belastung mit Ruß und vermeidbaren Abgasen verhindert und ein Beitrag zur Erhaltung von Lebens- und Wohnumfeldqualität geleistet werden. Lediglich die offenen Kamine wurden davon ausgenommen, weil diese oft als ein wichtiger Teil der privaten Wohnqualität empfunden werden und andererseits wegen der naturgemäß kurzen Benutzungszeiträume weniger ins Gewicht fallen.

2.9 Grünordnung

Die vorliegende Planung führt die Gedanken des Landschaftsplanes der Gemeinde Scharbeutz fort und erhält den Knick-Grabenbereich breiträumig. Kurpark, Wennsee und durch die Verlängerung des Grünzuges am Kammerweg auch der Kammer Wohld werden über den in dieser Planung sogar noch verbreiterten Grünzug miteinander als eine attraktive und grüne Verbindung verbunden.

Die Grünfläche bietet neben der Naherholung für die umliegenden Wohngebiete eine Aufwertung der Erholungsfunktion für die Kurgäste und der Attraktivität der Wohnlage in Scharbeutz insgesamt. Sie kann über zahlreiche Wege aus dem Neubaugebiet, sowie von der Schulstraße und erreicht werden. Nach der Realisierung des geplanten Brückenschlages über die Bundesstraße 76 wird es für Fußgänger und Radfahrer möglich, ein neues und angenehm kreuzungsfreies Wegesystem zu benutzen, für Kinder ein gefahrloser Weg zu Schule und Kindergarten.

Innerhalb des Plangebietes sind im Zentralen Bereich der Grünfläche zwischen Konsulweg und Schulstraße werden außerdem zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen.

Zum Schutz des Grabens und des vorhandenen, wasserbegleitenden Gehölzbewuchs wird eine Biotopfläche vorgesehen, in die im Bereich der Rückwärtigen Grundstücke am Kammerweg private Grünflächen in einer Breite von 6 bis 9 m entlang des Grabens mit einbezogen werden. Auf dem Gelände der Telekom wird ebenfalls im Bereich des offenen Grabens eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung der knickbegleitenden Grünzone dient ebenfalls der Kompensation des benachbarten Eingriffes durch die hintere Bebauung der vorhandenen Grundstücke.

Wegen der noch ungeklärten Absicht der Eigentümer zur Bebauung würde eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche die Eigentümer in ihrer jetzigen Nutzung in unbeabsichtigter Härte treffen und enteignungsgleiche Übernahmeansprüche bewirken.

Teile der Grünfläche werden zugleich auch als ökologisch ausgebaute Regenrückhaltung und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auch als Regenwasserversickerungsflächen vorgesehen. Die geplante Aufweitung des bestehenden Kleingewässers seine Nutzung als Regenrückhaltebecken bereitet einen Eingriff in ein nach § 15a

LNatSchG geschütztes Biotop vor, der einer Genehmigung durch die UNB des Kreises bedarf.

Die Bewirtschaftung der Grün- und Ausgleichsflächen ist im wesentlichen extensiv, also ohne aufwendige Pflege vorgesehen. Die Kosten zur Anlage der öffentlichen Grünfläche sollen weitgehend auf die Neubauvorhaben umgelegt werden.

Zur Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen der Grünordnungsplanung eine Bestandsaufnahme und entsprechende Bewertung vorgenommen und ein Ausgleich bestimmt. Der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Büro Trüper, Gondesen und Partner 1995), auf dessen detailliertere Ausführung zur Grünordnung an dieser Stelle verwiesen wird, ist in der Anlage 2 zu dieser Begründung beigeheftet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf übernimmt seine Grünordnerischen Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan und sichert die rechtliche Umsetzung der bestimmten Ausgleichsmaßnahmen rechtlich ab. Die Umwandlung und Aufwertung der Ausgleichsflächen wird durch die Bauflächen finanzierbar.

3. VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Scharbeutz wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverband Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.30 „Löschwasserversorgung“ abzusichern, er wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350 B - 166.30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorge-

nannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.**3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Scharbeutz wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 zentrale Energieversorgung

Für die Untersuchung eines Konzeptes für die Wärmeversorgung des Neubaugebietes wurde ein Gutachten durch die Energiesysteme Nord GmbH (ESN) erstellt. Das im Juni 1995 fertiggestellte Gutachten hat ergeben, daß eine zentrale Anlage mit Kraft-Wärme-Koppelung nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch wirtschaftlich zu betreiben ist; insbesondere dann, wenn - wie vorgesehen - öffentliche Gebäude (Kindergarten,

Schule und Rathaus) integriert werden. Es ist geplant, eine entsprechende Nahwärmeversorgungsanlage für das gesamte Plangebiet zu installieren und die Heizanlagen im Bereich der Schule aufzubauen.

Das Gutachten von ESN wird als Anlage 4 dieser Begründung beigelegt.

Es wird davon abgesehen, für die Energieversorgung Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes vorzunehmen und im Rahmen der Erschließung des Gebietes eine eigene Satzung beschließen, um unabhängig vom Bebauungsplan detailliert den Anschluß an das Blockheizkraftwerk, die Sicherung seiner Kapazitätsauslastung und die Möglichkeiten der privaten Energieerzeugung (z.B. offene Kamine, Kachelöfen, Kollektoren etc.) regeln zu können. (Zur Beschränkung der Brennstoffwahl innerhalb des Plangebietes s. Nr. 2.8)

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit dem Fernmeldeamt Kiel Kontakt aufzunehmen.

4. ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Das in diesem Gebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Gemäß § 35 LWG sind bei der unteren Wasserbehörde für die Anlagen (Kanalisation) entsprechende Genehmigungen einzuholen.

4.2. Ableitung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Gebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht empfohlen werden (siehe Bodengutachten, Anlage Nr. 5). Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und die geplanten Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen. Die Ausbauplanung der Regenwasserklärung, -versickerung, -rückhaltung und Ableitung wird derart ingenieurmäßig durchgeplant, daß eine Schädigung von Anliegern unterhalb des Neubaugebietes oder eine Gefährdung des Kurstrandes nicht zu erwarten ist.

4.3. Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Scharbeutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf den Erlaß vom 17.01.79, Az.: IV 350b-166.30, des Innenministers sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Wohnweg-Erschließung und für die Anlage der Grünfläche bzw. des Schallschutzes erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (Paragraph 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. BauGB) Anwendung.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die vorgesehene Änderungsmaßnahmen entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

a) Neubau der Planstraßen inklusive

Beleuchtung und Straßenbegleitgrün ca. _____ DM

b) Erwerb + Ausbau der öffentlichen Fußwegflächen ca. _____ DM

c) Erwerb + Anlage der öffentl. Grünflächen und der

Gemeinbedarfsfläche ca. _____ DM

Gesamtsumme: ca. _____ DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Scharbeutz gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 % .

Erschließungsbeiträge ca. _____ DM

Gemeindeanteile 10% ca. _____ DM

Die erforderlichen Mittel können haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt werden.

Für die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes alle landschaftspflegerischen Maßnahmen im öffentlichen Grünzug sowie die Begrünungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen zu verstehen. Als Verteilungsmaßstab zur anteiligen Zuordnung zu den drei Baugebieten wird nach § 8a Abs. 4 BNatSchG die zulässige GRZ bzw. max. GR des Bebauungsplanes sowie die ermittelte Versiegelung durch Erschließungswege und -straßen herangezogen. Der unterschiedliche Versiegelungsgrad drückt die Eingriffsintensität der jeweiligen Baugebiete am präzisesten aus, da in Bezug auf Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Wasser und Landschaftsbild keine erheblichen Unterschiede zwischen den Baugebieten bestehen.

Kosten für Arbeiten im Grünzug ohne Grundstückskosten ca. 535 000 DM

Kosten für grünordnerische Arbeiten im Straßenraum ca. 170 000 DM

umlagefähige Kosten für landschaftspflegerische Ausführungsarbeiten ca. 705 000 DM

Der Erläuterungsbereich zum GOP enthält eine Aufschlüsselung der Kostenanteile auf die bestehenden drei Eigentümer des Neubaugebietes.

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung

Scharbeutz am 13. Mai 1996 gebilligt.

Scharbeutz, den 11. Sep. 1997




Der Bürgermeister

- Anlage 1:** überschlägige Schalltechnische Berechnung zur erf. Höhe des Lärmschutzwalles
- Anlage 2:** Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht (Trüper, Gondesen und Partner 1995)
- Anlage 3:** Gutachten von Merkel (1994) : Verkehrserschließung BP 45
- Anlage 4:** Gutachten von ESN (Juni 1995) : Nahwärmeversorgung für BP 4 und BP 45
- Anlage 5:** Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen im Bereich der geplanten Erschließung des BP 45