

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.1 der Gemeinde Süsel
für das Gewerbegebiet - Goldberg/Eckkoppel -

1. Erfordernis der Planaufstellung.
Um einerseits Arbeitsangebote für die durch Strukturveränderungen in der Landwirtschaft freigesetzten Erwerbspersonen zu ermöglichen und andererseits die vorhandene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu befriedigen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten in der Gemeinde Süsel und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde und übergeordnete Planungen.
 - 2.1 Der Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-H. S. 315) bestimmt die Teilfläche der Gemeinde Süsel in der das Bebauungsgebiet liegt, als zum "Gestaltungsraum" gehörend. Gestaltungsräume sind - Räume mit guten Ansätzen zur Eigenentwicklung; hier ist die gegenwärtige Struktur durch raumwirksame Maßnahmen weiter zu fördern. (LKOPL Ziff. 2 Abs. 4 Buchstabe b.)

 - 2.2 Der Regionalplan für den Planungsraum 2 des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. Sept. 1976 (Amtsbl. Schl.-H. S. 631) in dem für die Gemeinde Süsel als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion festgesetzt ist, sieht die Entwicklungsmöglichkeiten in dem Bereich der Hauptfunktion durch die Lage der Gemeinde am Kreuzungspunkt der BAB A 1, der B 76 und der $\widehat{B 207}$ bestimmt

(Regionalplan für den Planungsraum 2, Ziff. 10.2.2.). Entsprechend weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süsel am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen Gewerbegebiete aus.

2.3 Der Bebauungsplan ist aus dem, mit Erlaß des Innenministers vom 28. Januar 1975, (Az.: 4/810 b -812/2 - 55.41 -) genehmigten Flächennutzungsplan abgeleitet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

3.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasser, Haushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet (Stand 1972).

4. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie Bestand.

4.1 Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Straßenkreuzes der Bundesstraßen 207 und 76 und grenzt unmittelbar an die B 76. Es umfaßt die Flurstücke Nr. 67, $\frac{68}{3} + \frac{68}{4}$, $\frac{73}{1} - \frac{73}{6}$ sowie Teile der Flurstücke 74 und $\frac{75}{1}$ und Teile der Straßenverkehrsfläche der B 76, insgesamt eine Fläche von ca. 4,5 ha.

4.2 Die an die B 76 grenzenden Flurstücke Nr. 67 und 68/4 sind mit Wohnhäusern bebaut. Die übrige Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplangebiet sind an den Grenzen zwischen den Flurstücken mit Ausnahme der Wohngrundstücke Knicks vorhanden. Das Gelände fällt von der B 76 (ca. 36,5 m ü. NN) nach Norden leicht ab und steigt dann auf 43 m ü. NN an.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.
Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung und Erschließung des Gewerbegebietes sichern. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll Betrieben, die in der Ortschaft stören, die Möglichkeit zur Verlagerung und Erweiterung gegeben werden. Darüber hinaus sollen nur Betriebe angesiedelt werden, die keine große Luftverunreinigung verursachen.

Gedacht ist an Großhandel, Verkehrs- und Transportunternehmen und örtliche mittelständische Gewerbebetriebe.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die an die B 76 anbindet. Die vorhandene Bushaltestelle im Einmündungsbereich wird in Richtung Süseler Baum verlegt.

Der Anschluß der Planstraße an die B 76 hat im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck, Außenstelle Eutin, zu erfolgen. Die Herstellung von direkten Zu-

fahrten und Zugängen zur freien Strecke der B 76 ist unzulässig. Vom Wendehammer der Erschließungsstraße führt eine Notüberwegung (Geh-, Fahr - und Leitungsrecht) zu dem außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Feldweg. Die Notüberwegung ist gegen mißbräuchliche Benutzung zu sichern.

Der Bedarf an öffentlichen Parkflächen wird durch eine Parallelspur entlang der Erschließungsstraße gedeckt. Um die neuen Bauflächen in die Landschaft einzugliedern, bleiben die vorhandenen Knicks weitgehend erhalten bzw. werden ergänzt oder neu angelegt. Gleichzeitig dienen sie als Windschutz, als Lärm- und Sichtschutz zu den Verkehrswegen und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit ihrer Erhaltung wird auch dem § 13 des Landschaftsgesetzes vom 16.4.1973 Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde für die baulichen Anlagen eine Begrenzung der Höhe festgesetzt. Die grünplanerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Hierzu gehört auch die Aufschüttungsfläche im Einmündungsbereich der Planstraße, die eine Anbindung an die B 76 ermöglichen soll. Um Belästigungen für die Umgebung möglichst weitgehend zu vermeiden, wurde für den südöstlichen Bereich ein max. äquivalenter Dauerschallpegel von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) festgesetzt,

entsprechend dem Entwurf der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Von der Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wurde Gebrauch gemacht, um eine freizügige und zweckmäßige Baukörperanordnung zu ermöglichen. Dabei sind die vorhandenen bzw. sich ergebenden seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

6. Ver- und Entsorgung.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße verlegt.

- 6.1 Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen. Eine 11 KV - Freileitung und ein Niederspannungskabel (innerhalb der mit entsprechenden Leitungsrechten belasteten Flächen) überkreuzen das Bebauungsplangebiet. Auf die 11 KV - Leitung ist bei der Bebauung Rücksicht zu nehmen, so daß der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 4 m - vom ausgeschwungenen Leitungsseil - eingehalten wird. Bei Annäherung der geplanten Gebäude an die 11 KV -

Leitung, die den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand unterschreiten, sind die Bauantragsunterlagen zur Stellungnahme und Überprüfung der Schleswag zuzuleiten.

- 6.2 Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen. Sie ist aus Transportleitungen, die das B-Plangebiet tangieren, möglich.

Die Abwasser werden durch Anschluß an das Abwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein in Süsel beseitigt.

Stellplätze für Müllgefäße bzw. Großcontainer, sind vorzusehen. Müllgefäße sind am Abfuhrtag an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

- 6.3 Das gesamte auf dem Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über Öl- und Benzinabscheider unter der B 76 hindurch dem "Kohlborn" zugeleitet.

Die Genehmigung der Wasserbehörde wird hierfür eingeholt.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

- 7.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für:

7.11 den Erwerb und die Freilegung
der Flächen für die
Erschließungsanlagen

42.000,-- DM

7.12 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung 230.000,-- DM

7.13 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

| | |
|-----------------------|---------------|
| Gesamtkosten | 272.000,-- DM |
| Erschließungsbeiträge | 244.800,-- DM |
| Gemeindeanteil | |
| 10 % der Gesamtkosten | 27.200,-- DM |

7.2 Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten (Gemeindeanteil) werden aus Haushaltsmitteln der Gemeinde gedeckt.

7.3 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören.

(§ 128 Abs. 3 BBauG)

3.21 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

3.22 Kosten der Wasserversorgungsanlage werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren.

8.1 Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt einen Teil des geplanten Gewerbegebietes, welches nach Bedarf durch weitere Bebauungspläne verwirklicht werden soll.

8.2 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

8.3 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung (§§ 25, 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

8.4 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet, und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Süsel/Röbel, den

- Der Bürgermeister -