

Gemeinde Aumühle

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5a

- Gebiet zwischen " Bleicherstraße und
Gärtnerstraße " -

1.00 Rechtsgrundlage

1.10 Beschlußfassung

Am 09.04.1964 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Amühle den Beschluß, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 " Gebiet Billenkamp " einen Bebauungsplan aufzustellen.

Am 05.11.1981 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Amühle den weitergehenden Beschluß, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 in zwei Geltungsbereiche, u. z. in den Geltungsbereich Nr. 5a und den Geltungsbereich Nr. 5b aufzuteilen.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5a, Gebiet zwischen " Gärtnerstraße und Bleicherstraße " soll zügig vorangetrieben werden damit eine Bebauung mit Wohngebäuden kurzfristig möglich ist. Hierfür besteht in der Gemeinde ein Bedarf. Außerdem ist damit zu rechnen, daß für das unbebaute Gebiet die Rechtskraft schneller zu erreichen sein wird.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amühle, der mit Erlaß vom 11. Februar 1965 - Gz. : IX 31b - 312/2 - 06. 03 - genehmigt wurde, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a die Nutzung " gemischte Baufläche " (M) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 in der Fassung vom 6. 7. 1979 entworfen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen (und topographischen) Nachweis der Flurstücke diente die Verkleinerung einer Flurkarte der Gemeinde Amühle. Die Bebauungsplanunterlage wurde im Maßstab 1 : 1.000 im Katasteramt Ratzeburg hergestellt.

Die Eigentümer, die Größe der Grundstücke bzw. Flurstücke und die Bezeichnungen wurden den Flur- und Liegenschaftsbüchern der Gemeinde Amühle entnommen.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage und Größen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskernbereich zwischen den Straßen " Gärtnerstraße " und " Bleicherstraße " und wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 443/172 mit Verlängerung über die Flurstücke 73/3 und 73/8 hinweg und 956/74,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 101/3,
- im Osten durch die östlichen Grenze der Flurstücke 101/3, 101/4, 101/5, 95/6, 716/90 und 956/74,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 101/4 und 95/6 sowie deren Verlängerungen über die anliegenden Straßen hinweg.

Das Plangebiet weist ein nur geringes Gefälle auf, so daß auf genaue Höhenangaben in den Planunterlagen verzichtet werden kann.

Das Plangebiet umfaßt 15 Flurstücke bzw. Teilflurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,60 ha. Der bauliche Bestand umfaßt 3 Wohngebäude mit Nebengebäuden. In ca. 5 Wohnungen sind etwa 20 Einwohner untergebracht. Die freie Fläche ist bestanden mit nicht erhaltenswertem Busch- und Strauchwerk.

Die umliegende offene Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit zwischen 20° und 50° geneigten Walm- und Satteldächern, eingedeckt mit grauen und roten Zement- und Ziegelpfannen. Die Außenwände bestehen aus gelbem bis rotem Ziegelmauerwerk, einzeln aus weiß geschlammtem Kalksandsteinmauerwerk bzw. geputztem Mauerwerk.

2.20 Bestehende Satzung *

Die Gemeinde Aumühle hat gemäß § 39h BBauG. am 05. 11. 1981 eine Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Diese Satzung ist bei der Durchführung der Maßnahmen nach dem Bebauungsplan zu beachten.

- * Änderung gemäß Genehmigungsbescheid des Landrates vom 20. Dezember 1982.
(Az.: 61/1 - 1/21 - 003. 5a)

Gemeinde Aumühle

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5a

- Gebiet zwischen " Bleicherstraße und
Gärtnerstraße " -

1.00 Rechtsgrundlage

1.1a Beschlußfassung

Am 09.04.1964 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle den Beschluß, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 " Gebiet Billenkamp " einen Bebauungsplan aufzustellen.

Am 05.11.1981 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle den weitergehenden Beschluß, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 in zwei Geltungsbereiche, u. z. in den Geltungsbereich Nr. 5a und den Geltungsbereich Nr. 5b aufzuteilen.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5a, Gebiet zwischen " Gärtnerstraße und Bleicherstraße " soll zügig vorangetrieben werden damit eine Bebauung mit Wohngebäuden kurzfristig möglich ist. Hierfür besteht in der Gemeinde ein Bedarf. Außerdem ist damit zu rechnen, daß für das unbebaute Gebiet die Rechtskraft schneller zu erreichen sein wird.

1.2a Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle, der mit Erlaß vom 11. Februar 1965 - Gz. : IX 31b - 312/2 - 06. 03 - genehmigt wurde, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a die Nutzung " gemischte Baufläche " (M) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 in der Fassung vom 6. 7. 1979 entworfen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3a Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen (und topographischen) Nachweis der Flurstücke diente die Verkleinerung einer Flurkarte der Gemeinde Aumühle. Die Bebauungsplanunterlage wurde im Maßstab 1 : 1.000 im Katasteramt Ratzeburg hergestellt.

Die Eigentümer, die Größe der Grundstücke bzw. Flurstücke und die Bezeichnungen wurden den Flur- und Liegenschaftsbüchern der Gemeinde Aumühle entnommen.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage und Größen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskernbereich zwischen den Straßen " Gärtnerstraße " und " Bleicherstraße " und wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 443/172 mit Verlängerung über die Flurstücke 73/3 und 73/8 hinweg und 956/74,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 101/3,
- im Osten durch die östlichen Grenze der Flurstücke 101/3, 101/4, 101/5, 95/6, 716/90 und 956/74,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 101/4 und 95/6 sowie deren Verlängerungen über die anliegenden Straßen hinweg.

Das Plangebiet weist ein nur geringes Gefälle auf, so daß auf genaue Höhenangaben in den Planunterlagen verzichtet werden kann.

Das Plangebiet umfaßt 15 Flurstücke bzw. Teilflurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,60 ha. Der bauliche Bestand umfaßt 3 Wohngebäude mit Nebengebäuden. In ca. 5 Wohnungen sind etwa 20 Einwohner untergebracht. Die freie Fläche ist bestanden mit nicht erhaltenswertem Busch- und Strauchwerk.

Die umliegende offene Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit zwischen 20° und 50° geneigten Walm- und Satteldächern, eingedeckt mit grauen und roten Zement- und Ziegelpfannen. Die Außenwände bestehen aus gelbem bis rotem Ziegelmauerwerk, einzeln aus weiß geschlämmtem Kalksandsteinmauerwerk bzw. geputztem Mauerwerk.

2.20 Bestehende Satzung *

Die Gemeinde Aumühle hat gemäß § 39h BBauG. am 05. 11. 1981 eine Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Diese Satzung ist bei der Durchführung der Maßnahmen nach dem Bebauungsplan zu beachten.

- * Änderung gemäß Genehmigungsbescheid des Landrates vom 20. Dezember 1982.
(Az.: 61/1 - 1/21 - 003. 5a)

2.3a Eigentümerverzeichnis

EIGENTÜMERVERZEICHNIS

| Nr. | Lage | Eigentümer | Katasterbezeichnung. Grundbuchbezeichnung. Flächen (qm) | | | | |
|-----|-------------------|--------------------------|---|-----------|------|-------|---------|
| | | | Flur | Flurstück | Band | Blatt | Bestand |
| 1 | Bleicherstraße | Deutsche Wohnungsbauges. | 48 | 95/6 | - | 5 | 8591 qm |
| 2 | Gärtnerstraße | Gemeinde Aumühle | 48 | 101/3 | 3 | 54 | 993 qm |
| 3 | Gärtnerstraße | Deutsche Wohnungsbauges. | 48 | 101/4 | - | 5 | 1755 qm |
| 4 | Gärtnerstraße | Gemeinde Aumühle | 48 | 101/5 | 3 | 5 | 121 qm |
| 5 | Bleicherstraße 11 | Bruno Hannemann | 48 | 73/3 | 20 | 478 | 813 qm |
| 6 | Mittelweg | Gemeinde Aumühle | 48 | 73/8 | - | 144 | 532 qm |
| 7 | Bleicherstraße | " | 48 | 73/9 | - | 144 | 89 qm |
| 8 | Bleicherstraße | " | 48 | 443/172 | - | 144 | 1596 qm |
| 9 | Bleicherstraße | Deutsche Wohnungsbauges. | 48 | 1185/90 | - | 5 | 147 qm |
| 10 | Bleicherstraße | Gemeinde Aumühle | 48 | 956/74 | - | 144 | 501 qm |
| 11 | Bleicherstraße | Deutsche Wohnungsbauges. | 48 | 1186/90 | - | 5 | 1185 qm |
| 12 | Bleicherstraße 18 | Brandt, Elisabeth | 48 | 716/90 | 4 | 92 | 750 qm |
| 13 | Bleicherstraße 16 | Reichelt, Ingeborg | 48 | 850/90 | - | 211 | 496 qm |
| 14 | Bleicherstraße | Gemeinde Aumühle | 48 | 861/90 | - | 144 | 145 qm |
| 15 | Bleicherstraße 14 | Heitmann, Otto | 48 | 863/90 | 5 | 116 | 688 qm |

Quellen : Flurkarten der Gemeinde Aumühle
Flurbücher der Gemeinde Aumühle

3.00 Begründung für die Aufstellung und Ziele

Gemäß § 2 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe veranlaßten die Aufstellung :

- Es besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum; ganz besonders in der Nähe von Nahverkehrseinrichtungen. Der Bebauungsplan soll diesem Bedarf Rechnung tragen.
- Der Bebauungsplan soll die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern.
- Wegen der zentralen Lage im Ortsgebiet und der Lagebezüge zu den zentralen Einrichtungen sollte eine bauliche Verdichtung und damit Erhöhung der Wohndichte angestrebt werden.
- Die Gemeinde möchte das verwahrloste und völlig freie Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuführen und das Baugebiet arrondieren. Damit sollen evtl. Fehlentwicklungen gleichzeitig vermieden werden.
- Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung und gleichzeitig die bauliche Entwicklung gesichert werden.
- Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für durchzuführende Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.

4.00 Städtebauliche Maßnahmen

4.10 Bauliche Nutzung der Grundstücke

Im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen in den umliegenden Baugebieten wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die Nutzung " Mischgebiet " (MI) festgesetzt.

Für die vorhandene Bebauung wurde die offene Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Wegen der Randlage und der anschließenden Bebauung ist hier nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die Neubauten in westlicher Richtung sind mit zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,35 zulässig. Dieses ist unter Berücksichtigung der Lage und Zuordnung zur dichteren Bebauung sinnvoll.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird gemäß textlicher Festsetzungen auf die vorhandene Bebauung abgestimmt.

4.2a Wohneinheiten und Einwohner

Durch den Bebauungsplan soll Platz neu geschaffen werden für insgesamt :

- 5 Wohngebäude,
- 32 Wohneinheiten,
- 110 Einwohner.

4.3a Freiflächengestaltung

Wegen der Eigentumsverhältnisse und der baulichen Zielvorstellungen wird das freie Grundstück bei der Durchführung der Neuordnung geschlossen mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die Stellung der Baukörper und die Zusammenfassung der Stellplätze dient dazu, Störungen fernzuhalten und zusammenhängende Grünräume anzulegen, die eine gute Wohnqualität ermöglichen und klimatisch bedeutsam sind. In diesen Bereichen werden 2 Kleinkinderspielplätze den Wohnungen zugeordnet.

5.00 Verkehrserschließung

5.1a Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die " Große Straße " und die Stichstraßen " Gärtnerstraße " und " Bleicherstraße ". Beide Straßen sind in einer Breite von 4,00 m bzw. 5,00 m ausgebaut und besitzen Kopfkehren mit Durchmessern von ca. 14,00 m.

Das Verkehrssystem bleibt erhalten, jedoch werden die Fahrbahnen auf die verkehrstechnisch notwendigen Breiten gebracht. Die " Gärtnerstraße " erhält eine Fahrbahnbreite von 4,00 m mit einseitig überfahrbaren Hochborden. Beidseitig werden mindestens 1,50 m breite Fußwege vorgesehen. Die Kopfkehren erhalten einen Durchmesser von 18,00 m, damit ein gefahrloser Wendevorgang auch für Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge möglich ist.

Die beiderseitigen Fußwege entlang der Straßen werden mit dem Fußwegesystem der Gemeinde verbunden, z.B. ist der Fußweg zur Bismarckallee angeschlossen.

5.2a Anlagen des ruhenden Verkehrs

Nach der Landesbauordnung Schl. - H. ist pro Wohnung ein privater Stellplatz zu schaffen. Für insgesamt 32 Wohneinheiten werden auf dem privaten Grundstück 32 private Stellplätze neu errichtet.

Im Bebauungsplangebiet werden insgesamt 29 öffentliche PKW - Parkplätze neu geschaffen. Bei etwa 30 Wohngebäuden und 80 - 85 Wohneinheiten ergibt sich eine Parkplatzdichte von

$29 / 80 (85) = 0,36 \text{ gr. } 0,33 \quad (0,34 \text{ gr. } 0,33)$.

Die erforderliche Parkplatzzahl beträgt ca. $85/3 = 28 \text{ kl. } 29$. Die Ausweisung an öffentlichen Parkplätzen ist für das Bebauungsplangebiet und die umliegenden Baugebiete ausreichend.

6.00 Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswag. Zur Sicherung einer wirtschaftlichen Nutzung besteht eine entsprechende Satzung. Bei Bedarf können die in den Straßen vorhandenen Versorgungsanlagen erweitert werden.

Für Notfälle erforderliches Löschwasser wird über Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage entnommen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das Abwasser den Klär- und Ableitungsrichtungen der Hansestadt Hamburg zugeführt und dort abgeführt.

Das Oberflächenwasser wird von einem getrennten Rohrsystem aufgenommen und in den Vorfluter " Bille " geleitet. Zur Erschließung weiterer Grundstücke und Schließung von Baulücken ist eine Erweiterung der Regenwasserkanalisation erforderlich.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Anlagen der Schleswag. Eine Erweiterung der Anlagen ist möglich.

Eine Gasversorgung ist über Anlagen der Hamburger Gaswerke vorgesehen. Telefoneinrichtungen sind vorhanden und können erweitert werden.

Abfälle werden auf den eigenen Grundstücken in geschlossenen Behältern gesammelt. Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn übernommen. Die anteiligen Kosten tragen die Anlieger.

7.00 Spiel- und Bolzplätze

Kleinkinderspielplätze gehören zu den Außenanlagen der Wohngrundstücke. Ihre Anlage und Unterhaltung ist Aufgabe des Grundeigentümers oder Erbbauberechtigten. Auf dem zu bebauenden Grundstück werden zwei Kleinkinderspielplätze angelegt.

Ein kombinierter Spiel-, Bolz- und Tummelplatz für schulpflichtige Kinder ist an der " Bismarckallee " (88BauPl. Nr. 7) Ecke " Alte Hege " in ausreichender Größe vorgesehen. Die mittlere Entfernung beträgt 250 m.

Das Angebot an Spiel-, Sport- und Erlebnismöglichkeiten wird erheblich erweitert durch das Angebot an Frei- und Waldflächen.

8.00 Einrichtungen der Infrastruktur

Bei ca. 110 zusätzlichen Einwohnern ist mit ca. 35 - 40 Kindern zu rechnen. Für die Bewohner des Ortes stehen in einem Umkreis von ca. 1.000 m folgende Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung :

- 1 Vorschule
- 1 Grundschule
- 1 Realschule (1980 erweitert)
- 1 Kindergarten mit Vorschuleinrichtung
- 1 Sport- und Jugendheim
- Spiel- und Sportanlagen
- Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen.

Die Kapazitäten dieser Einrichtungen sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.

9.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Nach Karten des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schl.- H. liegt das Bebauungsplangebiet in der weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. 9. 1970 (GVOBL. S. 269) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12. 10. 1970 (Amtsblatt Schl. - H. 1970 S. 612). Beim Lagern wassergefährdender Stoffe sind diese Vorschriften zu beachten.

10.00 Umweltschutz

Die durch Luftverunreinigungen und Lärm, besonders durch den Erschließungsverkehr, verursachten Beeinträchtigungen der Bewohner sind unerheblich. Auf besondere Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden.

11.00 Realisierung der Planung

11.10 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Bei der Durchführung der Planung wird es notwendig sein, bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen zunächst auf dem Wege freier Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde durchgeführt werden. Kommt eine freie Vereinbarung nicht zustande, oder kann die Planung nicht in vernünftigen zeitlichen Grenzen oder zu tragbaren Bedingungen durchgeführt werden muß eine

- Enteignung gemäß §§ 85 - 122 Bundesbaugesetz durchgeführt werden.

Bei freien Vereinbarungen kommen die Verfahren

- Umlegung gemäß §§ 45 - 79 Bundesbaugesetz oder
- Grenzregelung gemäß §§ 80 - 84 Bundesbaugesetz zur Anwendung.

11.20 Finanzierung der Maßnahmen

Die Planungsabsichten sollen, sobald die Finanzierung gesichert ist, realisiert werden. Vom Umfang des Erschließungsaufwandes gemäß § 128 Bundesbaugesetz hat die Gemeinde gemäß § 129 BBauG. mindestens einen Kostenanteil von 10% zu tragen.

Die übrigen Kosten des Erschließungsaufwandes haben die Grundeigentümer zu übernehmen.

12.00 Kosten der Maßnahmen (§ 128 BBauG.)

Die Anlagen der Verkehrserschließung, der Ver- und Entsorgung sind z. T. fertiggestellt und bezahlt. Es werden lediglich die Kosten für den notwendigen Ausbau und die Erweiterungen berechnet.

12.10 Gesamtkosten des Erschließungsaufwandes

- | | |
|---|---------------|
| a. Erwerb und Freilegen der Flächen für die Erschließungsmaßnahmen | DM 75.000,00 |
| b. Herstellen der Erschließungsmaßnahmen (Straßen/ Kehren/ P / Regenwasserbes.) | DM 140.000,00 |
| c. Straßenbeleuchtung | DM 5.000,00 |

| | |
|--|---------------|
| Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG. i. V. mit § 40 BBauG.) | DM 220.000,00 |
|--|---------------|

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| d. Abwasserleitungen (Kanalkosten) | DM 5.000,00 |
| e. Wasserversorgungsanlagen | DM 5.000,00 |
-

| | |
|---|---------------|
| Gesamtkosten des Erschließungsaufwandes | DM 230.000,00 |
|---|---------------|

12.20 Vom Umfang des Erschließungsaufwandes hat die Gemeinde Aumühle mindestens einen Kostenanteil von DM 220.000,00 zu tragen.

Aumühle, den 06.09.1982

Pruess

Der Bürgermeister (O. Pruess)



Aufgestellt :

A. Conrad . Dipl. - Ing.
Architekt
Conrad