

Begründung

zur

**1. Änderung / Überarbeitung
des Bebauungsplanes Nr. 3**

für das Gebiet Wegkamp

**der Gemeinde Dätgen
Amt Nortorf-Land**

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Dätgen verfügt über einen Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Wegkamp, der am 02. Mai 2003 in Kraft getreten ist. Dieser Plan wurde aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Anlässlich der Erschließungsplanung sowie nach einer Übertragung der Planung in die Örtlichkeit stellte sich für die Gemeinde Dätgen das Erfordernis zu einer Optimierung der gemeindlichen Ziele heraus. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Arrondierung der Ausgleichsmaßnahmen mittels Ökokonto wurden angestrebt. Aus diesem Grund folgte der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung / Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Wegkamp.

Die Grundkonzeption des B-Planes Nr. 3 bleibt bestehen, daher erfolgt die 1. Änderung / Überarbeitung in einem beschleunigten Verfahren.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Anforderungen an die Erschließungsstraße haben sich geändert, da die südöstliche Anbindung an eine Erweiterungsfläche nicht weiter verfolgt werden soll.

Seitens der Gemeinde Dätgen wird die Zuweisung zerstückelter öffentlicher Grünflächen in Sicht auf die bisher vorgesehene Ausgleichsfunktion sowie insbesondere auf die anstehenden Pflegemaßnahmen für nicht optimal angesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise über ein gemeindliches Ökokonto abgewickelt werden, da die Funktion höherwertig einzustufen ist. Private Grünflächen parallel zu den Knicks lassen sich nur schwer mit der Funktion des Gewerbegebietes vereinbaren. Aus Verkaufsverhandlungen wird deutlich, diese Nutzung lässt sich vermutlich nur unzureichend über einen Bebauungsplan sicherstellen. Daher werden die privaten Grünflächen ebenfalls durch Ausgleich aus dem Ökokonto ersetzt.

3. Inhalt der Planung

Die städtebauliche Begründung für den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 3 bleibt gültig und bietet die Grundlage für diese Planung.

Das Plangebiet wird, entwickelt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, nunmehr einen geringeren Anteil an Verkehrsfläche und Grünfläche aufweisen.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung Teil A

- 5.1. Die Straßenlänge wird von ca. 310 m auf nun 230 m gekürzt. Laut Straßenprofil wird die Verkehrsfläche im Regelprofil 2,00 m schmaler.
Im Nordosten wird die Anbindungsoption (Straße) in nördlicher Richtung verschwenkt.
- 5.2. Die vorgesehene Trafostation wird nun in der Nordwestecke des Plangebietes angeordnet.
- 5.3. Die öffentlichen Grünflächen im Nordwesten und Süden des Plangebietes entfallen. Im Nordwesten werden Schutzwälle vorgesehen. Es verbleiben als öffentliche Grünflächen lediglich der Umgebungsbereich des Regenwasser-rückhaltebeckens sowie der Bereich in der Anbindungsgabel. Die privaten Grünflächen entfallen ebenfalls.
Das Straßenbegleitgrün im Bereich der Erschließungsstraße wird nur an der Ostseite ausgewiesen.
- 5.4. Anstelle der privaten Grünflächen wird ein 5 m breiter Knickschutzstreifen ausgewiesen, der von Bebauung frei zu halten ist. Das gilt auch für Nebenanlagen und genehmigungsfreie Bauten.
- 5.5. Die zulässige Firsthöhe wird mit 12 m festgesetzt.

Text Teil B

- 5.1. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 1.200 m² festgesetzt.
- 5.2. Satz 3 des Abschnitts 1.2. entfällt, da bei Weiterveräußerung eine rechtliche Grundlage nicht gegeben ist.
- 5.3. Abs. 7 entfällt, da Pflegemaßnahmen in dieser Art nicht festsetzbar sind
- 5.4. Abs. 8.1 entfällt, da lt. Bodengutachten eine Versickerung nicht möglich ist.
- 5.5. Abs. 9.2 und 9.3 werden gestrichen, da von der Gemeinde Dätgen nicht vorgesehen.

4. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 wird als Fachplanung fortgeführt und bildet die Grundlage für die Abwägung zur Übernahme erforderlicher Festsetzungen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über ein Ökokonto der Gemeinde Dätgen abgerechnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

5.1. Wasserversorgung: zuständig sind die Stadtwerke Nortorf.

Für Löschwasserzwecke sind Überfluthydranten aufzubauen. Die notwendigen Wassermengen sollen aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

5.2. Abwasser / Schmutzwasser

Es ist der Bau eines Trennkansystems vorgesehen.

Die Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde, die dazu einer Erweiterung bedarf.

Küchenbereiche sind mit einem Fettabscheider, Kfz-Bereiche mit Leichtflüssigkeitsabscheidern zu versehen. Alle Abscheider sind mit Probenahmemöglichkeit auszuführen.

Die Schmutzwasserleitung im Plangebiet wird als Freispiegelleitung in Steinzeug DN 200 nach DIN EN 295 bis zur Einleitung in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

5.3. Abwasser / Regenwasser

Das anfallende Regenwasser aus dem öffentlichen Bereich wird über das in der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche gelegene Regenrückhaltebecken dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt. Es wird ein gedichtetes Regenklärbecken dem nicht gedichteten Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Regenwasser aus den Grundstücksbereichen wird wegen mangelnder Versickerungsfähigkeit in gleicher Art abgeleitet.

Die Rückführung des Regenwassers zum Wasserhaushalt erfolgt durch Verdunstung und Tiefenversickerung über ein Regenklär- / Rückhaltebecken.

- Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation sind bei der Umsetzung zu beachten.

- Das im nördlichen Plangebiet liegende Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken in naturnaher Bauweise so zu gestalten, dass es Biotopcharakter entwickeln kann.

- Zwischen Radweg und Regenrückhaltebecken wird eine Einfriedigung vorgenommen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Dätgen wird die Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb einer festgelegten Frist gesichert. Die Gemeinde Dätgen wird die Erschließung durchführen und die Grundstücke veräußern.

8. Überschlägig ermittelte Kosten

Die Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand Straßenbau einschl. Entwässerung und Beleuchtung sowie Umsetzung des Grünordnungsplanes mit Kompensationsmaßnahmen und Erschließung betragen ca. 650.000 €.

Die Kosten werden von der Gemeinde Dätgen getragen.

Dätgen, den

.....
Bürgermeister

Stand: 22.03.2005

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66