

Az.: 30.610.8 - 12-2

B E G R Ü N D U N G
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
der Gemeinde Schönkirchen

G e b i e t : im Bereich der Grundstücke Söhren 4-8
und Schönberger Landstraße 59

1. Planungsgrundlagen

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) - 1976/1985 -, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - 1977 - sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) mit Anlage - 1981 -.

Er entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönkirchen (Gewerbegebiet, Mischbaufläche).

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet dieser Planänderung liegt im westlichen Teil des Ursprungsplanes (Gewerbegebiet Söhren I) und erstreckt sich zusätzlich auf ein Verbindungsgrundstück zur Schönberger Landstraße. Es umfaßt eine Fläche von 0,88 ha.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Ursprungsplan setzte im Bereich des Gewerbegebietes eine zweigeschossige Bebauung mit offener Bauweise fest. Ferner war die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 35 m begrenzt. Durch eine 15 m breite Anpflanzung sollten die gewerblichen Bauten von der südlich angrenzenden Wohnbebauung getrennt werden.

Die vorhandene Bausubstanz widerspricht den bisherigen Festsetzungen und soll durch diese Planänderung gesichert werden. Daher ist die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erforderlich. Die notwendige Dachsanierung auf dem Grundstück Söhren 8 wird zum Anlaß genommen, für dieses gesamte Teilgebiet die Dreigeschossigkeit als Höchstgrenze zuzulassen.

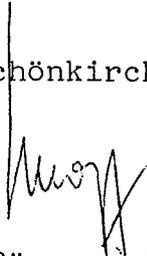
Das Gewerbegebiet wird gegenüber dem südlichen Bereich durch zum Teil vorhandene Büsche und Sträucher abgeschirmt. Eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde in einer Breite von 3 m trotzdem aufgenommen, da eine Verdichtung der Begrünung von seiten der Gemeinde gewünscht wird.

Eine verbindliche Überplanung findet für das Grundstück Nr. 59 der Schönberger Landstraße erstmalig statt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Firma Möbel-Janz) und der Funktion (Möbellager) besteht eine direkte Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO und ist auf die vorhandene Bebauung zur Sicherung des Bestandes zurückzuführen.

4. Erschließung und Kosten

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgte bereits nach dem Ursprungsplan und ist abgeschlossen. Änderungen und Ergänzungen im gesamten Plangeltungsbereich dieser Satzung sind nicht erforderlich. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

2314 Schönkirchen, den 15.01.1987



- Der Bürgermeister -