



**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ der Gemeinde  
Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße, nördlich des Fußweges zum See (Flurstück 70/4, Flur 6 der Gemarkung Eiderstede) und östlich der Eckholm-Allee

Schleiweg 10  
24106 Kiel  
Fon: 0431 - 59 67 46 - 0  
Fax: 0431 - 59 67 46 - 99  
Mail: info@b2k.de

**B2K**  
dn|ing

Dipl.-Ing. Martina Jünemann  
Chemnitzstraße 18 - 24118 Kiel - Fon: 0431 - 20 599 20

**Stand: 19.08.2019**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Andere Planungsmöglichkeiten/ Standortentscheidung .....</b>	<b>11</b>

## 1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB:

Nach § 10a BauGB wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat am 12.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße, nördlich des Fußweges zum See (Flurstück 70/4, Flur 6 der Gemarkung Eiderstede) und östlich der Eckholm-Allee gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Am 27.03.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 08.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Beteiligungszeitraum wurde dabei bis zum 12.05.2019 vorgegeben.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 18.06.2019 durch die Gemeindevertretung Bordesholm. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.06.2019 bis zum 26.07.2019. Dabei sind keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.06.2019 bis zum 26.07.2019. Dabei wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die jedoch nicht zu Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen geführt haben.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.07.2019 geprüft. Die Gemeindevertretung hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

## 3. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 sollte eine Neuordnung und -nutzung des Geländes der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) erfolgen. Der Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde wie folgt umschrieben:

- Der Plangeltungsbereich war durch ein sehr untergeordnetes Nutzungsgefüge geprägt;
- Die sukzessive Entwicklung der „KITIFA“ wurde als städtebaulicher Missstand gewertet,
- Die bestehenden Gebäude waren - und sind heute noch - eine Gemengelage unterschiedlichster Gebäude. Sie befanden sich teilweise in einem desolaten baulichen und konstruktiven Zustand. Dazu gehören flächenintensive Behelfsbauten;
- Es fehlten attraktive und standortgerechte Nutzungen, um den qualitativ hochwertigen Grundstücksflächen gerecht zu werden;
- Die Grundstücke sind aufgrund der räumlichen Lage in Bordesholm und am Bordesholmer See als qualitativ hoch einzustufen;
- Darüber hinaus stand der Aspekt des Nachbarnschutzes im Raum. Stark emittierende Betriebe sollten umgesiedelt werden, um die angrenzenden Wohnnutzungen besser schützen zu können;
- Auf Grundlage des Bebauungsplanes sollte eine qualitative ortsangemessene Aufwertung des Geländes erfolgen;
- Dabei sollte die vorhandene Gebäudestruktur der ehemaligen „KITIFA“ in Gänze abgerissen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah zwei Bereiche vor. Im nördlichen Teilbereich sollte ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden und im südlichen Teilbereich ein Mischgebiet (**MI**) gemäß § 6 BauNVO. Der Bebauungsplan wurde bis dato nicht umgesetzt. Von einer Verwirklichung der Planungsziele des im Jahre 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes ist in absehbarer Zeit auch nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan aufgehoben werden soll.

Es sei an dieser Stelle anzumerken, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände des Plangebietes gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht mehr zutreffend sind. Das Gebiet hat sich bis heute weiterentwickelt und kann in sich genommen als urbanes Gebiet bezeichnet werden. Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen haben sich an diesem Standort nebeneinander etabliert. Qualitative Entwicklungen einzelner Bereiche sind im Plangebiet erkennbar. Hervorzuheben ist die wohnbauliche Entwicklung des Gebäudekomplexes an der zum Bordesholmer Sees zugewandten Seite. Im Bereich der Eckolm Allee und der Seestraße ist ein Neubau noch nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 26 entstanden. Weitere wohnbauliche Entwicklungen sind zu erwarten. Die vorhandenen Gewerbebetriebe passen sich weitestgehend in das Gefüge ein. Ein desolater baulicher und konstruktiver Zustand kann nach oberflächiger Betrachtung nicht festgestellt werden.

Die vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sind durch die Aufhebung im Bestand gesichert. Gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) können durch die Aufhebung die Entwicklungspotenziale des Areals ausgeschöpft/ umgesetzt werden. Hintergrund ist, dass durch den Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung der Gemeinde Rahmenbedingungen im Sinne von Baugrenzen, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen (GR), die

Anzahl der zulässigen Geschosse, Dachformen usw. geschaffen worden sind, welche mit den realen Bebauungsstrukturen aber nicht kompatibel sind.

Bei der Anwendung des § 34 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen ist aufgrund des Gewässerschutzstreifens nicht möglich. Eine höhere Versiegelung durch Erweiterungen und Vergrößerungen von Gebäuden ist ebenfalls kaum möglich. Entwicklungsspielräume ergeben sich folglich nur durch Umnutzungen oder gar Abriss einzelner Gebäude.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind alle zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu bewerten (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sollte für einen Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 26 zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass eine gestalterische und städtebauliche Neuordnung zur Wahrung oder Umstrukturierung des Ortsbildes erforderlich wird, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit einer veränderten Zielsetzung. Dabei kann die Gemeinde auch Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einsetzen (§§ 14, 15 BauGB).

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

##### **Veranlassung**

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „KITIFA“ für das Gebiet südlich der Seestraße, westlich der Eidersteder Straße und östlich der Eckholm-Allee.

Nachdem sich die mit dem Bebauungsplan Nr. 26 verfolgten städtebaulichen Ziele als nicht realisierbar erwiesen haben soll die Entwicklung zukünftig über den § 34 BauGB geregelt werden.

##### **Ausgangszustand, Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Bordesholm unmittelbar am Bordesholmer See. Naturräumlich betrachtet ist es Bestandteil des ostholsteinischen Hügellandes, einer durch die letzte Eiszeit und die nacheiszeitliche Entwicklung geprägten Jungmoränenlandschaft.

Das Vorhabengebiet umfasst den Uferhang des Bordesholmer Sees und die dahinterliegenden Flächen. Die natürliche Situation wurde in der Vergangenheit an die Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung angepasst. Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches besteht aus einem auf rd. 31m - 32m NHN gelegenen, im Zuge der baulichen Nutzung eingeebneten bzw. leicht terrassierten Plateau. Im Westen fällt das Gelände

in Form eines mehrfach abgestützten Hanges bis auf Höhe der Uferpromenade ab (Eckholm-Allee, ca. 27m – 28 m NHN).

Das Gelände ist durch die Gebäude der ehemaligen Kieler Tischfabrik (KITIFA) geprägt, in denen im Wesentlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen untergebracht sind.

Im Westen, zum Bordesholmer See ausgerichtet, bildet dieser zusammenhängende Gebäudekomplex eine klare Abkantung. Sie verläuft entlang der Oberkante des Hanges und setzt sich aus verschiedenartigen Aus- und Umbauten der gewachsenen baulichen Strukturen zusammen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangelungsbereiches drei Einfamilienhäuser.

Der Hangbereich wird überwiegend als Gartenfläche, zu einem geringen Teil auch als Freilauffläche für Pferde genutzt.

Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt. Unversiegelte Flächen liegen, mit ganz wenigen Ausnahmen, nur in den Gartenbereichen vor. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden haben die Flächen nicht, da im Zuge der Anpassung des Reliefs die natürlichen Bodenverhältnisse verändert worden sind.

Für das Schutzgut ‚Pflanzen / Vegetation‘ sind die vorhandenen Freiflächen ohne besondere Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um konventionelle Gartenflächen handelt.

Als Lebensraum für die Fauna sind die vorhandenen Grünstrukturen ebenfalls von geringer bis höchstens allgemeine Bedeutung.

Bei der Altbausubstanz muss dagegen von einer besonderen Bedeutung für die Fauna ausgegangen werden, da davon auszugehen ist, dass sie Vögeln (Gebäudebrütern) und Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, ggf. auch als Winterquartier dient.

Oberflächengewässer kommen innerhalb des B-Plangebiets nicht vor. Es besteht auch keine besondere Bedeutung für das Grundwasser. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser leitet sich jedoch aus der räumlichen Nähe zum Bordesholmer See ab, der empfindlich gegenüber Nährstoffeinträgen ist.

Aus der Nähe zum Bordesholmer See, der u.a. auch ein bedeutendes Naherholungsgebiet ist, ergibt sich außerdem eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und für die Erholungsnutzung.

Für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter liegt keine besondere Bedeutung vor.

### **Wirkungen**

Da bereits alle Grundstücke bebaut sind, der § 34 BauGB nur Vorhaben zulässt die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine Erweiterung der baulich genutzten Flächen nach Westen nicht möglich ist (Gewässerschutzstreifen), beschrän-

ken sich die Handlungsspielräume auf Umstrukturierungen und Umnutzungen innerhalb des Bestandes. Insbesondere eine höhere Versiegelung durch Erweiterung und Vergrößerung von Gebäuden ist kaum möglich, da hierfür zunächst Flächen entsiegelt und/oder bestehende Anlagen zurückgebaut werden müssen.

Bei Umsetzung des Vorhabens (= Aufhebung des Bebauungsplanes) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Gebietes ein breiteres Nutzungsspektrum entwickelt, der derzeitige Zustand im Übrigen jedoch auf absehbare Zeit im Wesentlichen unverändert bleibt.

Möglich wäre die Aufstockung vorhandener 1-geschossiger Gebäude, allerdings nicht über die im Gebiet bereits vorhandene 2-Geschossigkeit hinaus.

Erhebliche bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Gebäude sind nur in Zusammenhang mit dem Rückbau vorhandener Anlagen möglich. Der Rahmen hierfür wird durch den vorhandenen Gebietscharakter und die Landesbauordnung gedeckelt. Die Ver- und Entsorgung ist über das Ortsrecht (örtliche Satzungen) bzw. die übergeordnete Gesetzgebung (u.a. Wasserhaushaltsgesetz, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Bundesimmissionsschutzgesetz) geregelt.

Erweiterungen nach Westen sind durch die Wirksamkeit des Gewässerschutzstreifens um den Bordesholmer See ausgeschlossen.

### **Auswirkungen**

Die prognostizierte Entwicklung ist ohne erhebliche Auswirkungen auf die Fläche, auf den Boden, auf Klima und Luft, auf Kultur- und Sachgüter sowie auf Pflanzen und Vegetation.

Ein potentiellies Beeinträchtigungsrisiko besteht für die Schutzgüter Wasser und für das Landschaftsbild.

Von der Bebauung geht eine Fernwirkung aus, die umso größer ist, je höher die Gebäude sind. Die Höhe ist jedoch über die im Gebiet bereits vorhandene 2-Geschossigkeit begrenzt. Außerdem verläuft zwischen dem Baugebiet und dem Bordesholmer See die beidseitig von Ahornbäumen gesäumte Eckholm-Alle (Uferpromenade). Die rd. 20 m hohen Bäume überragen die Gebäudefront, so dass die Gebäude im belaubten Zustand verdeckt und im unbelaubten Zustand sichtverschattet werden.

Zum Schutz der Oberflächengewässer vor schädlichen Einträgen existieren die einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts.

Es sind somit auch für die Schutzgüter Landschaftsbild und Wasser keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere ist festzustellen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes als Solche keine unmittelbare Wirkung auf Tierlebensräume entfaltet und daher kein negatives Auswirken auf das Schutzgut hat.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Auf die dort ausgesprochenen Verbotstatbestände hat die Aufhebung

des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Im Plangebiet potentiell betroffen sind die Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse.

### **Alternativen**

Die Alternative bestünde in der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Da aber alle Grundstücke bebaut sind und kein Veränderungsdruck besteht, sieht die Gemeinde derzeit kein Erfordernis die städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu ordnen.

## **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Stellungnahmen - Bedenken der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Informationsveranstaltung) wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

### **Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

- Archäologisches Landesamt
- Keine Auswirkungen zu erwarten. Zu beachten ist der § 15 DSchG.

*Berücksichtigung erfolgte. Es wurden Hinweise in die Begründung und in das Planwerk (Aufhebung B-Plan) aufgenommen.*

- Kreis Rendsburg-Eckernförde (Untere Naturschutzbehörde)
- Es wird bedauert, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes gescheitert ist.

*Das Gebiet hat sich ohne den Bebauungsplan nicht nachteilig entwickelt, vielmehr hat sich das Plangebiet zu einem urbanen Gebiet gewandelt. Innerhalb engsten Raumes haben sich u.a. Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen etabliert. Qualitative Entwicklungen einzelner Bereiche im Plangebiet sind erkennbar.*

- Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verliert die Ausnahmeregelung zum Gewässerschutzstreifen ihre Wirkung. Es wird auf den § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG verwiesen. Mit der Aufhebung sind die beiden gesetzlichen Regelungen zum Uferschutz einzuhalten (50 m Uferschutzlinie).
- Es gilt zu prüfen ob in Teilen des Gebietes im Bereich der Uferzone eine mögliche Bebauung zu unterbinden ist.

*Dies wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 1 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe*

*von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landeinwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.*

*Nach § 35 Abs. 3 Nr. c wird jedoch eine Ausnahme ausgesprochen. Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht, ist der vor genannte Abs. 2 nicht anzuwenden. Diese Regelung trifft für den Plangeltungsbereich teilweise zu.*

- Es wird angeregt eine qualitative Aufwertung durch Be- und Durchgrünungsmaßnahmen des Gebietes vorzunehmen.

*Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Be- und Durchgrünungsmaßnahmen werden zukünftig durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis der Grundstückseigentümer erfolgen.*

- Es wird angeregt die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergänzen. Hierbei wurde von der UNB ein Textvorschlag mitgegeben.

*Die Gemeinde folgte dem Vorschlag. Der Hinweis wurde im Planwerk getauscht.*

### **Stellungnahmen - Bedenken der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 27.06.2019 bis zum 26.07.2019 sind keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

### **Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

- Archäologisches Landesamt.
- Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung mit dem Hinweis auf den § 15 DSchG.

*Der Hinweis war bereits Gegenstand der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und dementsprechend in den Planunterlagen eingearbeitet.*

- Kreis Rendsburg-Eckernförde (Untere Naturschutzbehörde).
- Es bedarf einer Bewertung der Bergahorn Allee unter Berücksichtigung ihres besonderen Schutzstatus.

*Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Allee liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und muss daher nicht bewertet werden. Es handelt sich, wie von der UNB geschrieben, um eine nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG besonders geschützte Allee (gesetzlich geschütztes Biotop). Des Weiteren ist das*

*LNatSchG in Verbindung mit dem BNatSchG anzuwenden. Hier ist insbesondere der § 30 Abs. 2 BNatSchG aufzuführen. Insofern ist der Schutz zur Erhaltung gegeben.*

- Der raumwirkende Großbaumbestand sollte nach Abgang durch nach Pflanzungen bzw. ausgeglichen werden.

*Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Gemäß Umweltbericht bzgl. der Bewertung des Schutzgutes Pflanzen/ Vegetation befindet sich im Plangebiet kein nennenswerter raumwirksamer Baumbestand. Die raumwirksamen Bäume (Allee) befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs und sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG i. V.m. dem BNatSchG § 30 geschützt.*

- Es bedarf einer Bewertungsmatrix im Umweltbericht.

*Dem Einwand wurde nicht gefolgt. Die Bewertung ergibt sich aus dem Kontext, hier insbesondere aus der in der vorhergehenden Spalte vorgenommenen Auswirkungsprognose. Die zu betrachtenden Schutzgüter bzw. Belange werden systematisch abgearbeitet. Bei nicht Veränderung des Status quo ergeben sich keine Auswirkungen, die übrigen Auswirkungen werden auf der Grundlage der vorgenommenen Prognose verbal bewertet, in dem vorliegenden Fall als nicht erheblich. Das Verfahren ist nach Auffassung der Gemeinde transparent und nachvollziehbar.*

*Die Notwendigkeit der Aufstellung einer Bewertungsmatrix zum Zweck einer besseren Nachvollziehbarkeit wurde aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen.*

- Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst)
- Die Gemeinde liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Planwerk enthalten.*

- Handwerkskammer Flensburg
- Es bestehen Bedenken bezüglich der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf den Tischlereibetrieb.
- Es bestehen Bedenken bezüglich der gemeinsamen Zufahrt sowie durch den Kindergartenbetrieb implizierte erhöhte Verkehrsaufkommen. Durch den zusätzlichen Betrieb wird befürchtet, dass die Zufahrt und die Nutzung der Hoffläche beeinträchtigt werden kann.
- Bedenken zur Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung und die Errichtung zusätzlicher Haltezonen in der Eidersteder Straße.

*Das mögliche Problem wurde zur Kenntnis genommen, berührt jedoch planungsrechtlich nicht den Entwurf des Bebauungsplanes. Die verkehrliche Situation aufgrund der neuen Nutzung am Plangebiet kann zu gegebenen Zeitpunkt*

*im Auftrage der Verwaltung mit der Verkehrsaufsicht bewertet werden. Sofern notwendig, können dann Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation getroffen werden.*

- Es bestehen Bedenken, das eine Erweiterung des Betriebes aus Lärmschutzgründen nicht möglich wäre.
- Die Bebaubarkeit des Grundstückes sollte erhalten bleiben. Der bisherige B-Plan sieht eine zweigeschossige Bauweise vor. Dies muss auch nach Planungsänderung für den Betrieb weiter bestehen bleiben.

*Der Tischlereibetrieb liegt heute in einem WA-Gebiet (siehe dazu auch beiliegenden und noch gültigen B-Plan).*

*Insofern sind auch die Festsetzungen für eine evtl. Betriebserweiterung oder auch Aufstockung des vorhandenen Gebäudes maßgeblich. Daher ist festzustellen, dass der B-Plan hier deutliche Grenzen vorschreibt. Bauliche Veränderungen außerhalb der Baugrenzen sind zudem auch nur als bestandserhaltene Maßnahmen und auch nur ausnahmsweise zugelassen.*

*Grundsätzlich gilt, dass keine Garantien dafür geben werden können, wonach sich alle Pläne/ Baugesuche auf der Grundlage von § 34 BauGB realisieren lassen.*

*Eine beispielsweise Aufstockung zum Zwecke des Wohnens ist möglich, wenn die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB eingehalten werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiter, dass das „KITIFA-Gelände“ aus Gebäuden besteht, die sich aneinanderreihen. Insofern müssen im Rahmen einer Baugenehmigung brandschutzrechtliche Aspekte oder Abstandsflächen nach der LBO durch die Bauaufsicht des Kreises geprüft werden.*

## **6. Andere Planungsmöglichkeiten/ Standortentscheidung**

Es handelt sich um eine Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes, da dieser bis dato nicht umgesetzt wurde und mit der tatsächlichen Nutzung in Widerspruch steht.

Die Alternative bestünde in der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Da aber alle Grundstücke bebaut sind und kein Veränderungsdruck besteht, sieht die Gemeinde derzeit kein Erfordernis die städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu ordnen.

Bordesholm, den 19. Aug. 2019 .....

Unterschrift/ Siegel



  
.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 19.08.2019