



Übersichtsplan ohne Maßstab



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 C „Alter Mühlenhof“ der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bebauung am Weißdornweg (Flurstücke 49/49 und 49/50), den Bebauungsplan Nr. 33 B mit den Flurstücken 714 teilweise, 710, 709 teilweise und 687, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 33 A (Rathausplatz und Rathaus), im Südosten durch das Betriebsgelände der Bahn AG und im Westen durch den Rotdornweg sowie die Flurstücke 104/6, 55/52 und 55/53, Gemeinde Bordesholm, Gemarkung Eiderstede, Flur 1 und 3

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hassstrasse 11 - 24103 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 17.12.2012, 15.01.2013, 07.02.2013, 26.02.2013, 05.09.2013, 01.10.2013, 05.03.2014, 26.03.2014

Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV am 03.06.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

Inhaltsangabe

| | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss sowie Lage, Größe und vorhandene Nutzung des Planbereiches | - 1 - |
| 2. | Umweltprüfung und Umweltbericht / Verfahren gem. § 13a BauGB | - 3 - |
| 3. | Anlass und Erfordernis der Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33 | - 5 - |
| 4. | Vorgaben aus übergeordneten Planungen | - 6 - |
| 5. | Inhalt der Planung/ Festsetzungen | - 10 - |
| 6. | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissions- schutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | - 22 - |
| 7. | Art und Umfang der Werbeanlagen in den Kern- und den Mischgebieten | - 23 - |
| 8. | Auswirkungen der Planung | - 23 - |
| 9. | Grünordnung | - 23 - |
| 10. | Artenschutz | - 24 - |
| 11. | Ver- und Entsorgung | - 25 - |
| 12. | Altablagerungen / Altlasten | - 26 - |
| 13. | Archäologische Funde | - 26 - |
| 14. | Denkmalschutz | - 26 - |
| 15. | Eisenbahn | - 27 - |
| 16. | Bodenordnung | - 27 - |

Anlagen:

Vorprüfung des Einzelfalles

(zur Prüfung, ob das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann)
erstellt durch: Franke's Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel

Lärmtechnische Untersuchung; Festsetzungen zum Verkehrslärm

(Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 33 C „Alter Mühlenhof“ in der Gemeinde Bordesholm, Stand 28.01.2013)
erstellt durch: Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, Havelstraße 27, 24539 Neumünster

Anlage 11 zum Bauentwurf

Planstraße A+C: Heinrich-Rix-Straße, Planstraße B: Paul-Steffen-Straße, überarbeiteter Stand 31.10.2012 aufgrund des geänderten Plangeltungsbereiches sowie der aktuell vorliegenden Hochbau Planung
erstellt durch: Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, Havelstraße 27, 24539 Neumünster

Aufteilungsplan des Bebauungsplanes Nr. 33 in die Teilbereiche A-C, integriert im Bebauungsplan

(für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, Stand: 27.03.2012, überarbeitet aufgrund des geänderten Geltungsbereiches)

Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde

(Stand 26.03.2014 Aufgrund Änderung der Baufläche (BFL) 1 vormals Kerngebiet (MK) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe))

Weitere Unterlagen, die die Grundlage für die Bauleitplanung bilden und bei der Gemeinde bzw. dem Amt Bordesholm zur Einsicht vorliegen:

Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan

(für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, Fortschreibung Dezember 2011, Stand 06.12.2011 - **Fortschreibung im Januar/ Februar 2013**)

1. **Aufstellungsbeschluss sowie Lage, Größe und vorhandene Nutzung des Planbereiches**

Die Gemeinde Bordesholm hat in ihrer Sitzung am 23.09.1999 beschlossen, für das ehemalige Gelände der Brotfabrik Wendeln, die westlich daran anschließenden gewerblichen Grundstücksflächen sowie die nördlich anschließenden Flächen des Sanierungsgebietes ‚Ortszentrum Mühlenhof‘, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 vorzunehmen mit dem planerischen Ziel, die Attraktivität der Gemeinde Bordesholm durch die Schaffung eines neuen Ortszentrums in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs zu stärken und dieses mit der näheren Umgebung zu verzahnen. Seit dem Beschluss wurde der Plangeltungsbereich (gesamter Plangeltungsbereich) mehrfach modifiziert.

Eine Teilung in drei Teilbereiche A–C erfolgte. Diese Unterteilung wurde aufgrund der detailliert geplanten Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 33 B angepasst. Im Ursprungskonzept wurde die Planstraße B (Paul-Steffen-Straße), als Querverbindung zwischen den Moorweg und der Planstraße A (Heinrich-Rix-Straße), über einen Kreisverkehr an die Planstraße A verknüpft. Bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens stellte sich heraus, dass ein Kreisverkehr an dieser Stelle nicht empfehlenswert ist. Das Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes sah vor, dass die Planstraße A, die im rückwärtigen Bereich fast parallel zur Bahnhofstraße verläuft, zur Entlastung des Ortszentrums beiträgt. Unter anderen sollten auch LKW-Verkehre diese Umfahrung nutzen. Da der ursprünglich geplante Kreis für LKW-Verkehre nicht ausreichend dimensioniert und aufgrund der räumlichen Enge kein größerer Kreisverkehr realisierbar war, entstand daraus eine einfache Kreuzung. Für die Umsetzung des Vorhabens wurde der Plangeltungsbereich für den Teilbereich erweitert, so dass der Kreuzungspunkt der Planstraße A zu B im Plangeltungsbereich lag und damit die Querverschließung (Paul-Steffen-Straße) von der Mühlenstraße zum Moorweg erfolgen konnte.

Die nächste Änderung des Plangeltungsbereiches erfolgte ebenfalls im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 B. In diesem Fall sind die nördliche Flächen, genauer die Flurstücke 48/35, 48/28, 48/26, 48/36 und 48/27 aus dem Plangeltungsbereich genommen worden. Diesbezüglich wurden weitere Planungsgespräche zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern geführt. Das Ergebnis war, das zum Zeitpunkt kein Handlungsbedarf für dieses Areal bestand und damit bauleitplanerisch nicht mehr berücksichtigt werden musste. Falls dennoch der Bedarf eines Tages da sein sollte, so erfolgt die Bauleitplanung losgelöst in einem separaten Verfahren. Alternativ kann diese Fläche, wie auch schon vor dem Planverfahren nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaut werden.

Ausgelöst wurde das Bauleitplanverfahren durch die Aufgabe des im Ortszentrum gelegenen Fabrikgeländes der Brotfabrik Wendeln. Vor dem Hintergrund innerörtlich einen attraktiven Standort für die Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie den Neubau eines Dienstleistungszentrums zu erhalten, führte die Gemeinde Ende der 1990er Jahre einen städtebaulichen Wettbewerb durch, dessen Ergebnis in einem städtebaulichen Rahmenplan ausgearbeitet und im August 2005 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Zur Realisierung der beschlossenen Planungsziele erfolgte 2006 als erster Schritt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt den nördlichen Teil als Wohnbaufläche und den südlichen Teil als „Gemischte Bauflächen“ entsprechend der Rahmenziele dar.

Um den Bebauungsplan in der Umsetzung durch verschiedene Projekte und Realisierungszeiten sowie durch unterschiedliche Problemstellungen zeitlich zu staffeln, wurde der Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Bordesholm in folgende drei Teilbereiche geteilt (siehe Anlage: Aufteilungsplan, Stand 27.03.2012):

Bebauungsplan Nr. 33 A (Größe ca. 2,07 ha):

Der Teilbereich A umfasst im Wesentlichen den Bereich des neuen Rathauses und den davor liegenden Platz sowie die angrenzenden Grundstücksflächen mit den jeweiligen Erschließungsflächen. Diese Abgrenzung wurde gewählt, da die Umsetzung/ Neubau des Rathauses als erster Abschnitt baurechtlich vorbereitet und sichergestellt werden sollte. Des Weiteren waren für die Erschließung des Rathauses den Straßen-, Stell- und Parkplatzbau sowie die Herstellung des Platzes baurechtliche Vorgaben notwendig. Die angrenzenden aber innerhalb

des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 A befindlichen Grundstücksflächen, die eine relativ eindeutige städtebauliche Planungsidee aufweisen, wurden zudem mit überplant. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile als Satzung beschlossen und die Umsetzung, Realisierung des Rathausneubaus mit den dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen ist abgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 33 B (Größe ca. 2,04 ha):

Der Teilbereich B umfasst im Wesentlichen den Bereich des zukünftigen neuen Wohngebietes im Norden. Hier gab es einige Planungsabsichten, die baurechtlich geregelt werden sollten. Der Teilbereich C ist davon durch die weitere Erschließung betroffen, so dass eine erneute Veränderung der Gebietsabgrenzung zwischen den Bebauungsplänen Nr. 33 B und C notwendig wurde.

Die Geltungsbereichsabgrenzung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33 endete im Norden am Moorweg. Die modifizierte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 B ist eines der Resultate der öffentlichen Beteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Da für diese Flächen keine konkreten Planungen vorlagen, ist der Plangeltungsbereich verkleinert worden. Der Plangeltungsbereich ergibt sich nun aus der im Deckblatt aufgestellten Gebietsbeschreibung.

Außerdem ist durch die eindeutige städtebauliche Konzeption, hier ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, eine gute Trennung von den anderen sehr heterogenen Strukturen möglich. Dieser Bereich lässt sich durch v.g. städtebaulichen Vorgaben/ Nutzungen eigenständig fortführen.

Für den v.g. Teilbereich B wurde, nach den vorliegenden Planungsabsichten (Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem hohen Anteil an altengerechten Wohnungen und einer Senioren- und Pflegeeinrichtung), die Bauleitplanung durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.06.2012.

Bebauungsplan Nr. 33 C (Größe ca. 4,86 ha):

Der Teilbereich C umfasst die Bereiche der Bahnhofstraße und die südlich gelegenen Bereiche, auf denen derzeit eine Mischgebietsstruktur besteht. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch die sehr heterogene bauliche Struktur und durch die unterschiedlichen Grundstückseigentümer sowie die zum Teil planerisch schwer zu lösenden Grundstücksverhältnisse und Wünsche der einzelnen Eigentümer.

Da es sich hier im Wesentlichen auch um Bereiche handelt, in dem Handel und Gewerbe betrieben wird und es bei den Planungen auch um Zukunftsentwicklungen der betroffenen Einzelhändler und der Gewerbebetriebe geht, ist dieser Bereich aufgrund der problematischen Gemengelage als separater Teilbereich C abgegrenzt worden. Dieses geschah auch, um unabhängig von den zwei v.g. Teilbereichen A und B, weitere Planungslösungen für diese schwierige städtebauliche Gemengelage im Bestand ohne zu hohen zeitlichen Druck zu entwickeln.

Die anderen beiden Teilbereiche A und B wiesen schon planerische Zielvorstellungen und zum größten Teil auch klare Grundstücksverhältnisse auf, so dass eine schnelle Umsetzung erfolgen konnte.

Das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wird jetzt für den Teilbereich C, nach einer einvernehmlichen Abstimmung einer Lösungsidee für die überwiegenden Gemengelagen mit allen Beteiligten, durchgeführt.

Der gesamte Geltungsbereich (Teilbereiche A-C) umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha. Die Gebäude der ehemaligen „Wendeln-Brotfabrik“ (größere Teilbereiche in A und B) wurden bis auf den Pavillon an der Mühlenstraße abgerissen, so dass das Gelände, bis auf den abgeschlossenen Rathausneubau mit angrenzenden Frei- und Erschließungsflächen, derzeit weitgehend frei liegt. Die nördlichen Flächen im Teilbereich B werden zukünftig im Wesentlichen durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt.

Der Teilbereich C weist eine überwiegende Mischstruktur auf, die überwiegend aus Handelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen besteht. Zu einem geringeren Teil wird in dieser Mischstruktur auch gewohnt und soll auch weiterhin gewohnt werden.

Entsprechend wurden die Bauflächen als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Baufläche 1, welche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen wird.

Es handelt sich größtenteils um bestehende Nutzungen. Lediglich für zwei Bereiche, Bauflächen (BFL) 5a und b, liegen konkrete Zielplanungen vor.

In der Baufläche (BFL) 4a befindet sich die ortsansässige Sparkasse. Nach dem derzeitigen Planungsstand beabsichtigt die Sparkasse das bestehende Gebäude zu erweitern. Konkrete Planungen liegen nicht vor. Die Baufläche weist jedoch genügend Handlungsspielraum für zukünftige Entwicklungen aus.

Auf dem Areal der Baufläche (BFL) 5a wurden bereits Gebäude abgerissen, weitere Abrisse folgen. Geplant bzw. in der Umsetzung ist die Erweiterung des ansässigen Gewerbetreibenden (FA Kiel).

Für die Baufläche (BFL) 5b liegen bereits Planungen vor. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll die Lücke zwischen dem bestehenden Rathaus und dem Gebäude der Baufläche (BFL) 5a geschlossen werden. Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus in gehobener Qualität. Durch die Baukörper der Bauflächen (BFL) 5a und b wird das Konzept des städtebaulichen Rahmenplans in letzter Konsequenz abgeschlossen. Zusammen mit dem Rathausbau entsteht ein zu drei Seiten umschlossener Platz, welcher sich zur Mühlenstraße/ Bahnhofstraße öffnet. Die Durchquerung beim Rathaus bildet die fußläufige Erschließung der nördlichen wohnbaulich genutzten Bereiche.

Die wesentlichen Änderungen werden jedoch nicht durch die genannten hochbaulichen Maßnahmen hervorgerufen, sondern entstehen im Rahmen der weiteren Erschließung (Reststück der Heinrich-Rix-Straße zwischen der Bahnhofstraße und dem Kreuzungspunkt Heinrich-Rix-Straße/ Paul-Steffen-Straße). Im Zuge der Erschließung werden neben der Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen auch Parkplätze ausgewiesen. Weitere Stellplätze zugehörig zur Baufläche (BFL) 4a und 5a werden ebenfalls über diese Straße erschlossen. Aufgrund des Zustandes des bestehenden Straßenbaukörpers sowie der Parkplätze (Höhe der Sparkasse) wird nachzeitigem Stand das besagte Teilstück der Heinrich-Rix-Straße komplett neu gebaut.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154);
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2.2010, zuletzt geändert Art. 2 Ges. v. 13.07.2011, GVOBl Schl.-H. 2011 S. 255,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

2. Umweltprüfung und Umweltbericht/ Verfahren gem. § 13a BauGB/ Stand des Verfahrens

Da durch den Bebauungsplan eine Nachverdichtung bzw. städtebauliche Innenentwicklung sowie eine Umnutzung einer ehemals baulich genutzten Fläche vollzogen wird, macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, als beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Da der gesamte Bebauungsplan Nr. 33 (Teil A-C) als Gesamtkonzept betrachtet wurde, und die gesamte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt ca. 30.100 m²

beträgt und somit den Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet, war eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt. Bei Feststellung von beträchtlichen Umweltauswirkungen wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die Umstellung wurde am 14.07.2009 beschlossen. Diese Vorprüfung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt, so dass das Verfahren gemäß § 13a BauGB für alle Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 33 (A-C) angewendet werden kann (siehe Anlage: Vorprüfung des Einzelfalles). Die Bekanntmachung erfolgte mit Datum vom 20.08.2009 bis zum 02.09.2009. Die Vorprüfung des Einzelfalles wurde im Zuge der Bearbeitung des letzten Teilbereichs des Bebauungsplans aktualisiert.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Obwohl eine Umweltprüfung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich ist, führte die Gemeinde eine frühzeitige Behördenbeteiligung durch. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Abfrage (so genanntes Scoping), um Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich zum erforderlichen Planungsumfang und Detaillierungsgrad zu äußern. Dieses Verfahren hat die Gemeinde Bordesholm mit dem Schreiben vom 13.07.2006 durchgeführt und um Stellungnahme gebeten. Die in dem v.g. Verfahren geäußerten Stellungnahmen wurden in der Gemeinde am 12.12.2006 beraten. Gemäß dieser Beratung wurde der gesamte Bebauungsplan Nr. 33 modifiziert. Die Inhalte, die für den Bebauungsplan Nr. 33 C wichtig waren, wurden bei der Planung berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowie die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Frühjahr 2013.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind geringfügige Änderungen im Teil A der Planzeichnung und im Teil B Text vorgenommen worden und stellen sich wie folgt dar:

- Baufläche 1: Ausweisung zu einem Kerngebiet (MK), Altdarstellung war ein Mischgebiet (MI);
- Baufläche 4b: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), vormals Angaben der maximal zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Geschossfläche (GF);
- Baufläche 5a: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), vormals Angaben der maximal zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Geschossfläche (GF);
- Baufläche 5b: Anpassung bzw. Korrektur der maximal zulässigen Grundfläche (GR);
- Änderung der Baugrenzen bei den Bauflächen (BFL) 4b und 5a;
- Änderung und Korrektur des Teil B Textes, u.a. Modifizierung der Werbeanlagen;
- Nebendarstellung der Werbeanlagen;
- Anpassung der Begründung.

Es erfolgte im Herbst 2013 eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der Landesplanung und des Innenministeriums SH sowie eines Planungsgespräches am 04.02.2014 wurden Planänderungen bzw. Planergänzungen erforderlich, so dass der Bebauungsplan Nr. 33 C in eine erneute Beteiligung gegeben werden musste. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind erneut beteiligt worden.

Die Änderungen ergeben sich dabei im Wesentlichen aus dem Teil A der Planzeichnung und dem Teil B Text und stellen sich wie folgt dar:

- Für alle Bauflächen (BFL) werden im Teil B Text detailliertere Aussagen zu der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie wohnbaulicher Nutzungen getroffen;
- Baufläche (BFL) 1 wurde bisher als Kerngebiet (MK) dargestellt. Aufgrund des nun vorliegenden Abwägungsergebnisses wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Der Teil B Text ist dabei synchron angepasst worden;
- Baufläche (BFL) 3 wird aufgrund der Festsetzungstiefe hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zweigeteilt (Baufläche 3a und b). Die wesentliche Änderung ergibt sich dabei im Teil B Text;
- Das denkmalgeschützte Gebäude (Bahnhofstraße 58) sowie die angrenzenden Gartenflächen werden in die Planzeichnung übernommen bzw. kenntlich gemacht. Das Gebäude sowie die Gartenflächen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und werden daher als Darstellung ohne Normcharakter geführt. Diese Darstellung dient nur zur Information;
- Anpassung der Begründung.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.06.2014 geprüft.

Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden, die zu einer inhaltlichen Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes geführt haben. Zur Klarstellung des Teil B Textes sowie der Begründung sind redaktionelle Änderungen und Ergänzungen notwendig und wurden entsprechend eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung hat am 03.06.2014 den Bebauungsplan Nr. 33 C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

3. Anlass und Erfordernis der Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33

Der Entwurf des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33 basiert auf dem mit einem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf eines vorausgegangenen anonym ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbes, dessen Plankonzept (Leitideen) dann in einem städtebaulichen Rahmenplan ausgearbeitet und im August des Jahres 2005 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde (s. auch Pkt. 4.4). Der städtebauliche Rahmenplan (Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan, liegt zur Einsicht im Amt Bordesholm vor) als informelle Planung hat zwar keine rechtliche, wohl aber eine gemeindliche Bindung. Der Rahmenplan wurde im Dezember 2011 – Januar 2012 fortgeschrieben, eine Aktualisierung aufgrund der realisierten Vorhaben sowie an zukünftige Planungsideen erfolgt im Januar/ Februar 2013. Die Fortschreibung des Rahmenplanes steht inhaltlich der Entwicklung/ Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 33 C nicht entgegen.

Zur Realisierung v.g. Planungsziele sind entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige und die zu überplanende, vorhandene Bebauung zu schaffen.

Der erste Schritt ist mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen worden, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, zu erfüllen. Diese entsprechende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Art der baulichen Nutzung auf der Nutzungsgrundlage des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes vom 18.08.2005 wie folgt dar: Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Norden (Bebauungsplan Nr. 33 B) und Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO im Süden (Bebauungsplan Nr. 33 A und C). Damit wird/ wurde der gesamte Bebauungsplan, respektive der Teilbereich C aus den Darstellungen der 3. Änd. des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 C wird eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aufgrund vorausgegangener Planungsphasen sowie Planungsgespräche wird der südliche Zipfel des Plangeltungsbereichs (Baufläche 1) im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Hieraus resultiert die Änderung des Flächennut-

zungsplanes. Derzeit wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Wie v.g. besteht das Entwicklungsgebot, wonach sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben. Eine Änderung ist daher erforderlich. Zukünftig wird dieser Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Siehe hierzu nachfolgendes Kapitel 4.3 der Begründung sowie die Anlage.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Bordesholm die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde Bordesholm ist Unterzentrum.
- Sie ist äußerer Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm.
- Sie liegt am Rand der Siedlungsachse Kiel – Hamburg, an der A 215.
- Sie liegt am südlichen Rand des Ordnungsraumes aber außerhalb des 10 km Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel.

Gemäß den im Textteil des Landesentwicklungsplanes dargelegten Zielen der Raumordnung stellen die Unterzentren die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sicher. Gemäß den Grundsätzen der Raumordnungsplanung soll die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen geordnet erfolgen und u. a. auch ein Flächenangebot für Gewerbe und Dienstleistungen, die auf zentrale und/ oder wohnungsnahen Lagen angewiesen sind, enthalten.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist außerdem die hohe Bedeutung, die der Innenbereichsentwicklung beigemessen wird und die sich unter dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zusammenfassen lässt, relevant. Im Hinblick auf Gewerbeflächen äußert sich dies in dem Grundsatz der Raumordnung, dass vorrangig vor einer Neuausweisung von Flächen geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden sollen (Zi. 6.6. G LEP).

4.2 Regionalplan

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 durch den LEP abgelöst wurde.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000) befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen.

Die Achse Kiel – Bordesholm ist eine der Achsen, auf denen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung gemäß Regionalplan im Wesentlichen vollziehen soll. Spezifische Aussagen bezogen auf die Gemeinde Bordesholm beziehen sich auf Gewerbeansiedlung (Prüfgebiet östlich der L 318) und Wohngebietserweiterung (im Süden des Gemeindegebietes).

Die Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der im Jahre 2000 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm weist das ehemalige Wendeln-Grundstück mit Ausnahme der Zufahrt zum Moorweg aufgrund der damals bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus (Bestandssicherung ohne ortsbaulichen Bezug zu den Nachbarschaften).

Dieser rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde in einer 3. Änderung den veränderten städtebaulichen Zielen entsprechend angepasst.

Aufgrund der nun vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 33 C muss der Flächennutzungsplan für den Bereich südlich des Kreisels geändert werden. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus. Die Gründe zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) werden im nachfolgenden Kapitel 5.1 dieser Begründung näher erläutert.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, aufgestellt. Dabei kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 *der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.*

Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet, da entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, welche die angrenzenden Wohnnutzungen schützen. Es erfolgt eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit der Zielsetzung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Teil B Text). Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan bzw. in der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für diesen Bereich eine Darstellung als gewerbliche Baufläche (G). Siehe hierzu die Anlage zur Begründung Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde.

4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 06.04.2000, ist der Bebauungsplangebietungsbereich als vorhandene Baufläche dargestellt.

4.5 Rahmenplanung

Aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Verbindung der einzelnen Ortsbereiche Bordesholms sowie insbesondere auch des Fehlens eines Identifikationspunktes für ganz Bordesholm hat sich die Gemeinde anlässlich der einmaligen Chance der planerischen Verfügbarkeit des unmittelbar nördlich des Bahnhofes gelegenen ca. 28.000 m² großen Wendeln-Geländes zum Ziel gesetzt, die städtebaulichen Verhältnisse umfassend zu verbessern. Zu diesem Zweck wurde vor ca. 10 Jahren ein anonymer städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis den Bürgerinnen und Bürgern hinlänglich vorgestellt wurde. Nachdem die Gemeinde Anfang des Jahres 2005 das Gelände käuflich erworben hat, erfolgte auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und den Preisgerichtsempfehlungen die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informeller Plan, der keinen Satzungscharakter wohl aber eine gemeindliche Bindung besitzt: d.h., durchführungsnotwendige Satzungen müssen aus diesem Plan in detailmodifizierter Form entwickelt werden. Der Plan wurde von der Gemeinde beschlossen und dann dem Verfahren einer vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB unterzogen. Die hieraus resultierenden Stellungnahmen wurden nach einer Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB in den Plan eingearbeitet bzw. wurden bei dieser verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Dieser städtebauliche „Ur-Rahmenplan“ besteht aus folgenden Teilplänen:

1. Bestandsplan
2. Potential- und Defizitplan
3. Nutzungs- und Verkehrsplan (Grundideen)
4. Gestaltungsplan
5. Nutzungs- und Verkehrsplan und Realisierungsstufen
6. Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan, Stand: August 2005 (liegt bei der Gemeinde bzw. dem Amt Bordesholm zur Einsicht vor)

Der v.g. Rahmenplan bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Teilbereiche A-C). Im Folgenden wird nur der Teilbereich C des Bebauungsplanes Nr. 33 erläutert und begründet.

Der Rahmenplan wurde Ende 2011, Anfang 2012 fortgeschrieben. Bereits realisierten Vorhaben Bahnhofsumbau, Rathausneubau, Erstellung von Frei- und Erschließungsflächen sowie an zukünftige Planungsideen anzupassen wurden dabei berücksichtigt.

Aufgrund der nun vorliegenden Inhalte des letzten Teilbereichs C wurde der Rahmenplan aktualisiert. Inhaltlich stehen die zunächst konzeptionellen Ideen dieser Planung den Inhalten des bestehenden Rahmenplanes nicht entgegen. Im Gegenteil, die Ergebnisse dieser Planung modifizieren den bestehenden Plan und stärken den städtebaulichen Leitgedanken, die Ortsbereich Bordesholms zu stärken.

Der Planinhalt des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33 basiert auf den Nutzungsausweisungen des v.g. städtebaulichen Rahmenplanes. Der Teilbereich C umfasst den verbleibenden Bereich, der im Rahmenplan zur mischbaulichen Nutzung vorgesehen war.

4.6 Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes wurde eine Markt- und Strukturuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde bis dato aktualisiert aufgrund neuer Erkenntnisse, beispielsweise die Nachnutzung des ehemaligen „Brüggen-Areals“ (Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsanbieters) sowie weiterer struktureller Maßnahmen. Ergänzend zum Gutachten wurde mit der Bauleitplanung zum „Brüggen-Areal“ eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben, welche sich von der Datengrundlage im Wesentlichen auf die genannte Markt- und Strukturuntersuchung stützt.

Inhaltlich wurden in der Markt- und Strukturuntersuchung und des Einzelhandelskonzeptes vier wesentliche Punkte erarbeitet:

1. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche;
2. Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels;
3. Standortkonzepte (nur zentrale Versorgungsbereiche);
4. Aufzeichnen von Entwicklungsperspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche

1. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C umfasst im Wesentlichen die Haupteinkaufslage des Ortszentrums Bordesholm. Im Gutachten wird die Haupteinkaufslage wie folgt umschrieben, ... *der Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen Kreisverkehr und Rathausplatz.* (Seite 7 des CIMA-Gutachtens)

- Des Weiteren werden zwei Nebenlagen genannt. Die Nebenlage 1 umfasst den Bereich der nördlichen Straßenseite der Bahnhofstraße zwischen Kreisverkehr und Abzweigung Feldstraße sowie ein Teil der Grundstücke westlich und östlich der Straße „Lüttenheisch“;
- Die Nebenlage 2 betrifft die Flächen östlich des Rathauses (Bahnhof und Mühlencenter);
- Der Bereich südöstlich des Bahnhofs/ Bahndamms wird im Gutachten als zentraler Versorgungsbereich Bahnhofstraße Ost („Brüggen-Areal“) ebenfalls genannt;
- Der Bereich südlich des Kreisverkehrs (entsprechend der Baufläche 1 des Bebauungsplanes Nr. 33 C) an der Bahnhofstraße hat seine einzelhandels- und dienstleistungsrelevante Versorgungsfunktion im Laufe der Jahre nahezu vollständig eingebüßt.

2. Für die Angebotssituation für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen:

- Das Ortszentrum bildet den Schwerpunkt der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb der Gemeinde;
- Weitere Einrichtungen sind das Rathaus und die Polizei;
- Für den Bereich der Baufläche (BFL) 1 wird keine nennenswerte Funktion zugesprochen, da dieser wie v.g. seine einzelhandels- und dienstleistungsrelevante Versorgungsfunktion nahezu vollständig verloren hat.

3. Grundsätzlich wird der Haupteinkaufslage eine uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment, nachversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment und nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zugesprochen (Seite 20 des CIMA-Gutachtens);

- Weiter heißt es, dass bei Vorhaben mit regionaler Wirksamkeit ein Nachweis der Verträglichkeit der Neuansiedlung erbracht werden muss.

Gleichzeitig wird aber auch geschrieben, *dass rein qualitativ die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Bordesholm mit dem aktuellen Angebot gesichert ist* (Seite 14 des CIMA-Gutachtens). Dabei wurde die Nahversorgungsfunktion in Bordesholm genauer untersucht. *Insgesamt ergibt sich für das Gemeindegebiet nordwestlich der Bahnlinie heute eine Zentralität im periodischen Bedarfsbereich von 134%*. Der Bereich nordwestlich der Bahnlinie betrifft die Haupteinkaufslage und somit den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C.

Für das Siedlungsgebiet südöstlich der Bahn einschließlich Wattenbek und Brügge wird hingegen nur eine Zentralität von 41% im periodischen Bedarf erreicht. Der Versorgungsbereich Bahnhofstraße Ost („Brüggen-Areal“) wurde bei der Untersuchung bereits berücksichtigt.

Kernaussage für das Gemeindegebiet im Bereich der Haupteinkaufslage (gleichzeitig auch Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C) ist, dass hinsichtlich der Nahversorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) ein Überangebot besteht. Gleichzeitig aber auch gibt es Versorgungslücken in der wohnortnahen Versorgung, insbesondere sind dabei die angrenzenden Gemeinden Wattenbek und Brügge zu nennen, aber auch Alt-Bordesholm.

Für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen im periodischen Bedarfsbereich in Bordesholm sind somit negative Auswirkungen auf den Bestand im Gemeindegebiet möglich (Umsatzverdrängung).

4. Aufzeichnen von Entwicklungsperspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche in Bezug zum Bebauungsplan Nr. 33 C.

- Die Baufläche (BFL) 1 wird zukünftig im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Der Bereich südlich des Kreisverkehrs an der Bahnhofstraße hat seine einzelhandels- und dienstleistungsrelevante Versorgungsfunktion nahezu vollständig eingebüßt. Gemäß Gutachten gibt es keine Grundlage mehr, diesen Bereich als Teil des zentralen Versorgungsbereichs (Haupteinkaufslage oder Nebenlage) einzustufen. Folglich werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmen bilden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m², wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Die Baufläche (BFL) 2 bis 5a/b werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit periodischem Bedarf ausgeschlossen.

Wie v.g. wird der Gemeinde eine uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nachversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zugesprochen. Es wird aber auch geschrieben, dass nordwestlich der Bahnlinie, also der Haupteinkaufslage bzw. dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C, eine Zentralität im periodischen Bedarfsbereich von 134% erreicht wird. Eine Umsatzverdrängung durch weitere Einzelhandelsflächen für den periodischen Bedarf in der Hauptortslage in Bordesholm sowie im Umland sind möglich. Im Kerngebiet, die Bauflächen 2 bis 5a/b, werden somit großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Kleinere Einzelhandelsnutzungen für den periodischen Bedarf, wie zum Beispiel Bäcker oder Schlachter sind in den Bauflächen (BFL) 2 bis 5a/b zulässig.

In den Beteiligungsschritten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Ansiedlungsoptionen durch die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein immer wieder kritisch beurteilt und sollten entgegen der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes zukünftig ausgeschlossen werden. Neben der v.g. Beteiligung wurde ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanung und dem Kreis durchgeführt (04.02.2014).

Hierbei wurde die Diskrepanz zwischen der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes und der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.12.2013 beraten und diskutiert. Als Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass Bordesholm bereits heute schon die landesplanerische Obergrenze

der zulässigen Verkaufsfläche überschritten hat. Aus diesem Grund hat die Landesplanung die Forderung aufrechterhalten im Ortszentrum vorerst keine weiteren Verkaufsflächen für den periodischen Bereich zuzulassen. Die Gemeinde hat darauf mit den entsprechenden Beschränkungen und Festsetzungen reagiert und folgt daher der Stellungnahme der Landesplanung.

Des Weiteren soll das Ziel, dass sich im Zentrumsbereich weiterer Einzelhandel ansiedelt, auch für den periodischen Bedarf (sofern in anderen Ortsbereichen Verkaufsflächen für den periodischen Bedarf nicht mehr genutzt werden), im Einzelhandelskonzept erhalten bleiben. Grundsätzlich kann dann auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 C durchgeführt werden, um diese dann evtl. weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum zu ermöglichen.

Des Weiteren sind in diesem Bereich zurzeit auch keine größeren und zusammenhängenden Flächen, die eine weitere großflächige Ansiedelung (ab 800 m² Verkaufsfläche) ermöglichen würden, vorhanden. Durch die derzeitige Beschränkung und Festsetzung werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Ortszentrums befürchtet. Die Nahversorgung der Bevölkerung ist durch das Areal des „Mühlencenters“ und durch den gerade neugeschaffenen Nahversorgungsbereich „Edeka“ südlich der Bahnlinie ebenfalls ausreichend gesichert. Kleinere Ladengeschäfte oder sonstige Einzelhandelseinrichtungen sind durch die jetzigen Beschränkungen und Festsetzungen nicht betroffen und können daher weiterhin zur positiven Entwicklung des Ortszentrums angesiedelt werden.

5. Inhalt der Planung/ Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangeltungsbereich ausgewiesene Fläche wurde vorbereitend in der 3. Änderung der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C dargestellt.

Entsprechend der Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung wurden die Bauflächen im Plangeltungsbereich zunächst als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Die Ausweisung als Kerngebiet (MK) erfolgte, da es sich um eine Mischstruktur handelt, die überwiegend aus Handelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen bestehen. Zu einem geringeren Teil wird in dieser Mischstruktur auch gewohnt und soll auch weiterhin gewohnt werden.

Mit dem v. g. Planstand erfolgte im Herbst 2013 eine erneute beschränkte Beteiligung. Fazit dieser Beteiligung war, dass die Ausweisung der Baufläche 1 als Kerngebiet (MK) erneut kritisch hinterfragt wurde. Es erfolgte dann im Frühjahr 2014 ein Planungsgespräch mit Vertretern des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der Landesplanung und dem Innenministerium SH. Ergebnis dieses Planungsgesprächs war, dass die Baufläche (BFL) 1 zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden soll.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) folgt Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der CIMA (Kapitel 4.6 der Begründung) bzw. den tatsächlichen Gegebenheiten der Baufläche (BFL) 1, zudem kann mit dieser Ausweisung die notwendige Feinsteuerung über entsprechende Festsetzungen vorgenommen werden. Zwei wesentliche Ziele hinsichtlich der Ausweisung zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zu nennen:

- Es sollen gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Einzelhandelsbetriebe werden in Gänze ausgeschlossen, Ausnahmen werden nachfolgend genannt und begründet.

Aufgrund der Gebietsausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ist dieser Bereich nicht mehr deckungsgleich mit der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

In dem Teil B Text wird die Art der baulichen Nutzung zu Teilen durch Ausschlüsse von bestimmten Nutzungen eingeschränkt um gebietsfremde Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes auszuschließen. Des Weiteren wurden für die Baufläche (BFL) 1 bewusst die Einzel-

handelsbetriebe ausgeschlossen, um die Vorgaben bzw. Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sicherzustellen und umzusetzen.

Für die verbleibenden Bauflächen (BFL) 2 bis 5a/b werden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit periodischem Bedarf ausgeschlossen.

Grundsätzliches Ziel ist, entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes, durch geeignete Festsetzungen - Zulässigkeiten bzw. Nicht-Zulässigkeiten von bestimmten Nutzungen - ein maßvolles Steuerungsinstrument zur qualitativen und quantitativen Entwicklung des Ortszentrums für die Gemeinde zu schaffen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] der Baufläche (BFL) 1 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung – Tankstellen – ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen – Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke – sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind in der Baufläche (BFL) 1 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen werden wie folgt begründet:

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies hat den Hintergrund, dass nur mischgebietstypische Nutzungen zugelassen werden sollen, da der unmittelbare Umgebungsbereich durch Wohnnutzungen geprägt ist. Diese Wohnnutzungen sind vor Schallbelastungen zu schützen. Eine allgemeine Wohnnutzung innerhalb der Baufläche (BFL) 1 wird ausgeschlossen, da aufgrund der vorherrschenden Belastungen durch Verkehrslärm (Schiene, PKW und LKW) eine Wohnnutzung nur mit erheblichen baulichen Vorkehrungen möglich ist. Zudem sind allgemeine Wohnnutzungen nicht Bestandteil des Nutzungskatalogs von Gewerbegebieten gemäß. Bestehende Wohnnutzungen innerhalb der Baufläche (BFL) 1 haben Bestandsschutz.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Somit behält sich die Gemeinde eine Feinsteuerung zur verträglichen Wohnnutzung vor.

Des Weiteren werden Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen benötigen relativ große Flächen, welche innerhalb der Baufläche (BFL) 1 nur bedingt zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass durch eine Tankstellennutzung erhöhter Ziel- und Quellverkehr entsteht. Der Bereich der Baufläche (BFL) 1 ist zwar verkehrlich gut erschlossen aufgrund des Kreisverkehrs an der Mühlenstraße und Bahnhofstraße, befindet sich aber in einer Sackgassenlage, so dass die Erschließung ausschließlich über den Kreisverkehr erfolgen kann.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da auch hier mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren zu rechnen ist. Bei Vergnügungsstätten kommt es zudem zu erhöhten Schallbelastungen durch Publikumsverkehr, gerade in den Abend- und Nachtstunden.

Lagerplätze werden nur in Ausnahmen zugelassen. Hier behält sich die Gemeinde die Feinsteuerung vor, da durch Lagerung von Stoffen durchaus Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch und Staub) hervorgerufen werden können. Um mögliche Konflikte zu vermeiden, werden daher Lagerplätze nur in Ausnahmen zugelassen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden nur in Ausnahmen zugelassen. Diese Nutzung kann zu erhöhten Ziel- und Quellverkehren führen. Davon wiederum Abhängig ist der erhöhte Bedarf an Stell- bzw. Parkplätzen, welche vor Ort untergebracht werden sollten. Daher wird diese Nutzung nur in Ausnahmen zugelassen, damit die Gemeinde auch hier die Feinsteuerung behält.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird wie folgt begründet:

Im Einzelhandelsgutachten bzw. in der Fortschreibung wurden sämtliche Flächen in der Gemeinde bewertet. Die Baufläche (BFL) 1 wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgrund des Mangels an Einzelhandelseinrichtungen und/oder einzelhandelsrelevanter Dienstleistungen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich und auch nicht als Nebenanlage des zentralen Versorgungsbereichs eingestuft. Folglich werden Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Baufläche (BFL) 1 ausgeschlossen. Eine Entwicklung wird anderen potenziell geeigneteren Flächen in der Gemeinde zugesprochen, welche ebenfalls im Einzelhandelsgutachten genannt werden. Hierzu zählen das Mühlencenter und die Bahnhofstraße Ost. Des Weiteren ist aufzuführen, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren zu rechnen ist. Wie v. g. ist die vorhandene Erschließung nur bedingt geeignet, zudem fehlen geeignete Stellplatzflächen.

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m². Diese Einzelhandelsbetriebe können in Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern sie die Rahmenbedingungen erfüllen,

- sie dürfen nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln und
- sie müssen in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetriebs und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Oftmals werden bei bspw. Handwerksbetrieben einzelne Produkte vorgestellt bzw. direkt vermarktet.

Großhandelsbetriebe, wie zum Beispiel Handelsbetriebe für medizinische Hilfsmittel haben über untergeordnete Flächen die Möglichkeit, diese direkt zu vermarkten.

Kerngebiet (MK)

Zunächst werden nachfolgend die Ausschlüsse bzw. die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Kerngebietes (MK) genannt. Dies betrifft die Bauflächen (BFL) 2 bis 5a/b.

In den Kerngebieten (MK) der Bauflächen (BFL) 2, 3a/b, 4a/b und 5a/b sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) BauNVO sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht zulässig.

Die v. g. Ausnahmen werden wie folgt begründet:

Tankstellen werden aufgrund des relativ großen Flächenbedarfs sowie dem erhöhten Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Des Weiteren handelt es sich bei dem überplanten Gebiet um eine gewachsene städtebauliche Struktur, die sich aufgrund der Lage und Erschließung nicht sinnvoll für eine Tankstellennutzung eignet.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da auch hier mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren zu rechnen ist. Bei Vergnügungsstätten kommt es zudem zu einer erhöhten Schallbelastung durch Publikumsverkehr, gerade in den Abend- und Nachtstunden.

Alle weiteren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 1 bis 4 BauNVO (teilweise) sind zulässig, da hierdurch der ortstypische Charakter einer durchmischten Nutzung (Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Wohnen) erhalten bleibt.

Bei der Ausweisung eines Kerngebietes (MK) müssen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO getroffen werden. In Verbindung mit dem § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO können Wohnnutzungen horizontal gegliedert werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Aufgrund der unterschiedli-

chen Bebauungsstruktur bzw. Nutzungsstruktur werden für alle Bauflächen separate Festsetzungen getroffen, welche im Einzelnen auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 2 ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorherrschenden Nutzungsstruktur. In den Bestandsgebäuden der Baufläche (BFL) 2 wird die Erdgeschossenebene überwiegend gewerblich genutzt. Aufgrund der Straßenrandbebauung und der ebenerdigen Geschäftsräume entspricht eine mögliche Nachnutzung als Wohnnutzung nicht den Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde. Die Baufläche (BFL) 2 liegt innerhalb des im Einzelhandelsgutachten beschriebenen Ortszentrums mit einer Haupteinkaufslage. Die Erdgeschossenebene ist daher vom Grundsatz einer gewerblichen Nutzung vorzuhalten und würde einer wohnbaulichen Nutzung widersprechen.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 3a ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Wohnnutzung in allen Geschossebenen zulässig.

Bei den Grundstücken der Bauflächen 3a/b handelt es sich um relativ tiefe Grundstücke. In diesem Fall betrifft die Baufläche 3a die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke, so dass diese nur bedingt bzw. eingeschränkt zugänglich sind. Gewerbliche Nutzungen sind zwar zulässig, es ist aber aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie die Erschließung davon auszugehen, dass diese Flächen überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Somit ist die Wohnnutzung in allen Geschossen zulässig.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 3b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO in der Erdgeschossenebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung allgemein zulässig.

Die Festsetzung entspricht den örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorherrschenden Nutzungsstruktur. In den Bestandsgebäuden der Baufläche (BFL) 3b wird die Erdgeschossenebene überwiegend gewerblich genutzt. Aufgrund der Straßenrandbebauung und der ebenerdigen Geschäftsräume entspricht eine mögliche Nachnutzung als Wohnnutzung nicht den Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde. Die Baufläche 3b wird im Einzelhandelsgutachten als Nebenanlage eingestuft. Aufgrund der Nebenanlage sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise in der Erdgeschossenebene zulässig. Die Erdgeschossenebene ist einer gewerblichen Nutzung vorzuhalten, kann jedoch mit Ausnahme wohnbaulich genutzt werden.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 4a sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ab dem ersten [1] Obergeschoss zulässig. Wohnnutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnnutzung nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes) sind nicht zulässig.

Die Baufläche (BFL) 4a liegt gemäß Einzelhandelsgutachten im Ortszentrum der Gemeinde Bordesholm. Auf dieser Fläche ist die Sparkasse ansässig. Die vorgenommenen Festsetzungen entsprechen daher den örtlichen Gegebenheiten. Eine Wohnnutzung wird aufgrund der Bedeutung im Ortszentrum in der Erdgeschossenebene ausgeschlossen. Es sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Allgemein wohnbauliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da dies den Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde einer überwiegenden Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur des Ortszentrums widerspricht.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 4b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 in der Erdgeschossenebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7

BauNVO zulässigen Wohnnutzungen in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die Baufläche (BFL) 4b liegt gemäß Einzelhandelsgutachten im Ortszentrum der Gemeinde. Die Bebauungsstruktur ist in diesem Bereich kleinteiliger, zum Teil werden die Häuser als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Eine klare Trennung der gewerblichen Nutzung und einer wohnbaulichen Nutzung im Erdgeschoss kann daher nur bedingt vorgenommen werden. Dennoch hält sich die Gemeinde vor, Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Ausnahmefällen zuzulassen. Bei Aufgabe von Geschäftsnutzungen und Nachfolgenutzungen der Gebäude besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, zur verträglichen Wohnnutzung hier Einfluss zu nehmen.

Des Weiteren sind Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Die Zulässigkeit wird damit begründet, dass in diesem Bereich durch Wohnnutzungen keine störenden Wirkungen hervorgerufen werden bzw. Wohnnutzungen nur in geringem Maße gestört werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit können Wohnnutzungen nur in geringem Maße umgesetzt werden, so dass die Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde nicht entgegenstehen.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 5a sind die Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Für die Baufläche (BFL) 5a lag eine konkrete Zielplanung vor. Bestehende Gebäude wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Es handelte sich dabei um die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden. Die bestehenden Neubauten werden nur in der Erdgeschosebene gewerblich genutzt. Dennoch wird durch die Gemeinde Handlungsspielraum eingeräumt, da in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen die 1. Obergeschosebene wohnbaulich genutzt werden kann. Dies entspricht den Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde, eine Mischstruktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe im Ortszentrum zu generieren.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 5b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 in der Erdgeschosebene gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnnutzungen in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Für die Baufläche (BFL) 5b liegen konkrete Zielplanungen vor. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll die Lücke zwischen Rathaus und der Baufläche (BFL) 5a geschlossen werden. Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Konzept sieht vor, in der Erdgeschosebene Gewerbe (u.a. Gastronomie) unterzubringen. Ab dem ersten Obergeschoss soll das Gebäude überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Die Festsetzungen wurden entsprechend dem Vorhaben getroffen und folgen somit den Zielvorstellungen des Rahmenplanes bzw. der Gemeinde.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten (MK) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Sortimente des periodischen Bedarfs gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Baufläche (BFL) 2 bis 5a/b werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit periodischem Bedarf ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird gemäß CIMA-Gutachten der Gemeinde eine uneingeschränkte Ansiedlung und Erweiterung nachversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment zugesprochen. Gleichzeitig aber auch wird im Gutachten geschrieben, dass nordwestlich der Bahnlinie, also der Haupteinkaufslage bzw. dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 C, eine Zentralität im periodischen Bedarfsbereich von 134% erreicht wird. Eine Umsatzverdrängung durch weitere Einzelhandelsflächen für den periodischen Bedarf in der Hauptortslage in Bordesholm sowie im Umland sind möglich. Im Kerngebiet, die Bauflächen 2 bis 5a/b, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um mögliche Umsatzverdrängungen zu

vermeiden. Grundsätzliches Ziel ist, durch vorgenommene Festsetzungen eine qualitative und quantitative Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde zu gewährleisten. Kleinere Einzelhandelsnutzungen für den periodischen Bedarf, wie zum Beispiel Bäcker oder Schlachter, sind in den Bauflächen (BFL) 2 bis 5a/b zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Wettbewerbsentwurf beinhaltet den Vorschlag, zum Dienstleistungszentrum mit dem heutigen Sitz der Amtsverwaltung, der Polizei einen zu drei Seiten geschlossenen Platz zu schaffen, welcher sich zur Mühlenstraße bzw. zum Ortszentrum hin öffnet. Eine Durchwegung beim Rathaus sollte sicherstellen, dass dieser Platz auch von der nördlichen Seite, der Heinrich-Rix-Straße und der daran anschließenden Wohnbebauung erreicht werden kann. Der verbleibende Teilbereich C schließt nun dieses Vorhaben ab. Durch vorgegebene Baulinien muss mit einer Gebäudeseite an den Platz bzw. an das bestehende Rathaus herangebaut werden. Entsprechende Höhenfestsetzungen bei den Bauflächen 5a/b tragen zu einem heterogenen Erscheinungsbild aller Baukörper bei.

Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung sowie Höhe der baulichen Anlage werden teilweise vom Wettbewerbsentwurf abgeleitet, orientieren sich aber auch an die Bestandbebauung. Für die Bauflächen 5a und b lagen Planungen vor, so dass Festsetzungen sowie die Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend abgestimmt worden sind.

Grundsätzlich sind für die Berechnung der Geschossflächen (GF) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone und Loggien gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) der Baufläche (BFL) 1 ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.0 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete und spiegelt den derzeitigen Bestand mit maßvollen Erweiterungsoptionen wieder.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) wird diese Zahl auf die zulässigen Geschosse (Vollgeschosse gem. LBO-SH) bezogen. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht die Obergrenze von 1,2 gewählt. Hier wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1.0 festgesetzt, damit die Bauvolumen, zukünftig bis zu zwei Vollgeschosse, in reduzierte Form sich darstellen (Beispielsweise durch zurückspringen von Gebäudeteilen).
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Im Vorwege dieser Planung wurden umfangreiche Vermessungen dieses Areals durchgeführt. Im Schnitt sind die Gebäude ca. 39,00 m ü.N.N. hoch. Das festgesetzte Maß wird mit 42,00 m ü.N.N. angegeben, damit wird zukünftiger Planung handlungsspielraum eingeräumt.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche 2 ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) mit unterschiedlichen Werten (GRZ 0.7; 0.6; 0.8 / GFZ 1.4; 1.2; 1.6) ausgewiesen. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aufgrund der Grundstücksgrößen zur maximal überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Baugrenze.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Das festgesetzte Maß wird mit 42,00 m ü.N.N. angegeben. Die gemessenen Höhen liegen unterhalb dieses Wertes.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche (BFL) 3a/b ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1.2. Bei einem Kerngebiet kann sowohl die GRZ als auch die GFZ deutlich höher ausgewiesen werden (zul. Obergrenzen gem. BauNVO: GRZ 1.0; GFZ 3.0). Die Werte werden damit begründet, da es sich bei der Bebauung innerhalb der Baufläche (BFL) 3a/b um kleinere Einzelhäuser handelt, die zwar gewerblich genutzt werden, aber eine größere Ausnutzung des Grundstücks seitens der Gemeinde aber auch in Anlehnung an den Wettbewerbsentwurf nicht gewollt ist.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Das festgesetzte Maß wird mit 42,00 m ü.N.N. angegeben und orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche 4a ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Für die Baufläche 4a wird die Grundfläche (GR) als Maximalwert und die Geschossfläche (GF) als Maximalwert angegeben. Die Grundfläche (GR) beträgt hierbei 1.800 m², die Geschossfläche (GF) 4.500 m². Der Wert der Grundfläche (GR) liegt unterhalb der Flächengröße des Baufensters. Eine Grundfläche (GR) wird immer dann ausgewiesen, wenn die Flurstücke bzw. wenn die Grundstücksgröße nicht eindeutig bestimmbar ist. In diesem Fall betrifft es das Flurstück 55/67, welches der Sparkasse zugeordnet ist. Aufgrund der umfangreichen Überplanung des Areals werden hier Stellplatzflächen, zugehörig zur Sparkasse, die Verkehrsfläche der Heinrich-Rix-Straße sowie die daran angrenzenden Parkplätze untergebracht werden.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei (III) Vollgeschossen festgesetzt. Der Gebäudkörper wird durch die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung zukünftig höher ausfallen als die umliegende Bebauung. Dies ist städtebaulich begründbar, da es sich hier um ein Eckgebäude an der Bahnhofstraße/ Heinrich-Rix-Straße handelt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Das festgesetzte Maß wird mit 45,00 m ü.N.N. angegeben und orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche 4b ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1.2. Bei einem Kerngebiet kann sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) deutlich höher ausgewiesen werden (GRZ 1.0; GFZ 3.0). Die Werte werden damit begründet, da eine höhere Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich nicht gewollt ist sowie ortstypisch wäre. Ortstypisch ist eine eher kleinteilige Bauungsstruktur.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Das festgesetzte Maß wird mit 45,00 m ü.N.N. angegeben und orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung. In der v.g. Baufläche 4a sind ebenfalls 45,00 m ü.N.N. angegeben, allerdings im Zusammenhang mit einer dreigeschossigen Bebauung. Diese Abweichung ist möglich, da keine Dachformen/ Dachneigungen vorgeben wurden.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche 5a ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die Baufläche 5a wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0.6 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) 1.2 festgesetzt. Bei einem Kerngebiet kann sowohl die Grundflä-

chenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) deutlich höher ausgewiesen werden (GRZ 1.0; GFZ 3.0). Das ausgewiesene Baufenster entspricht dem vorliegenden Planungskonzept für diese Fläche inklusive handlungsspielraum für Erweiterungen und Ergänzungen.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an die bestehende Bebauung sowohl innerhalb dieser Baufläche als auch in der unmittelbaren Umgebung.
- Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt. Dieses Baufeld wird aufgrund des vorliegenden Planungskonzeptes bzw. auch gerade in Anlehnung an den Wettbewerbsentwurf unterteilt. Der Gebäudeabschnitt zum Rathausplatz wird mit einem Mindest- und Maximalwert der Attika festgesetzt. Dies, wie schon eingangs erwähnt, um ein möglichst heterogenes Bild zum Rathausvorplatz zu schaffen. Für die restliche Fläche des Baufensters wird nur die maximale Höhe ü.N.N. festgesetzt, der Wert orientiert sich hier wieder an die Umgebungsbebauung.

Für das Kerngebiet (MK) der Baufläche 5b ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Für die Baufläche 5b wird die Grundfläche (GR) als Maximalwert und die Geschossfläche (GF) als Maximalwert angeben. Die Grundfläche (GR) beträgt hierbei 850 m², die Geschossfläche (GF) 3.100 m². Das ausgewiesene Baufenster entspricht dem vorliegenden Planungskonzept für diese Fläche.

In der Baufläche 5b liegt die Geschossfläche (GF) mit ihrem 3.100 m² über der Obergrenze mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3.0 gemäß § 17 BauNVO. Trotz festgesetzter Grundflächenzahl (GR) ist die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) im Bezug zur Grundstücksfläche maßgeblich. Aufgrund der zulässigen Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Grundstücksfläche müsste der Wert der Geschossfläche (GF) zunächst kleiner ausfallen, ca. 2.325 m².

Abweichungen dieser Art sind besonders städtebaulich zu begründen.

Die Flächengröße des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes liegt bei ca. 905 m². Mit einer regulär angewandten Geschossflächenzahl für ein Kerngebiet (MK) von 3.0 könnten theoretisch 2.712 m² Geschossfläche gebaut werden.

Dieser Wert wird aufgrund der zulässigen vier Geschosse deutlich überschritten.

Gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit erhöht werden, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Das heißt, dass die Fläche der Tiefgarage (nur die Stellplatzflächen mit Fahrspuren und Zufahrten) mit rund 466 m² zur maximal zulässigen Geschossfläche hinzugerechnet werden kann.

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Fläche TG (nur Stellplätze) | 466 m ² |
| Fläche aus Grundstücksfläche mal 3.0 | 2.712 m ² |

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Zulässige Geschossfläche gesamt | 3.178 m ² |
|---------------------------------|----------------------|

Die nun errechnete maximal zulässige Geschossfläche wird überschritten, ist aber städtebaulich aufgrund der innerörtlichen Entwicklung und Qualitätssteigerung dieses Ortsbereichs begründbar.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit vier (IV) Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Rathaus. In Verbindung mit dem Mindest- und Maximalwert der festgesetzten Höhe (Attika) soll das entstehende Gebäude eine Verlängerung zum Rathausbau bilden. Im rückwärtigen Bereich zur Heinrich-Rix-Straße wird die maximale Höhe (Traufe) nicht als zwingend festgesetzt. Hier ist es möglich, das Gebäude niedriger zu gestalten bzw. zu staffeln.

Weitere Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteinen, Anten-

nenanlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen). Eine Überschreitung ist bis zu 2,00 m zulässig.

Die v.g. differenzierten Festsetzungen sichern das städtebauliche Ziel des Einfügens in die vorhandene Bebauung und deren Nutzungsstruktur sowie Ergänzung des Ortszentrums (Umfeld des Rathauses). Diese Festsetzungen lassen aber ausreichenden Spielraum für Veränderungen, so dass eine Gestaltungsfreiheit erhalten bleibt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Kerngebiete jeglicher Einzelhandel nur in der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bordesholm entsprechenden zulässigen Größenordnung von bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche möglich bzw. zulässig sind (Auswirkungen einer allgemeinen Kerngebietsausweisung und Sicherstellung einer Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 m² in den Kerngebieten - generelle Obergrenze).

5.3 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich in den Bauflächen (BFL) 1 bis 4a/b entlang der vorhandenen Bebauung, nehmen jedoch Rücksicht mit den üblichen 3,0 m Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen, teilweise ist der Abstand sogar größer.

In der Baufläche 3 liegen Gebäude außerhalb dieser Baugrenze. In diesem Fall haben die Gebäude Bestandsschutz, bei Abgang oder Umbau müssen die Baugrenzen eingehalten werden.

Für alle Bauflächen (BFL) 1 bis 4a/b wurden die Baugrenzen so gefasst, dass für bauliche Maßnahmen, bei beispielsweise Umnutzungen oder Neubauten, genügend Handlungsspielraum bleibt.

Baulinien

Für die Bauflächen (BFL) 5a/b werden auch Baulinien festgesetzt. Wenn eine Baulinie festgesetzt wird, so muss zwingend an diese herangebaut werden. Wie bereits unter Ziffer 1 genannt, soll nach dem städtebaulichen Konzept ein zu drei Seiten umschlossener Platz entstehen. Um eine eindeutige Fassadenfront zu gewährleisten ohne zu große Vor- und Rücksprünge, wurde eine Baulinie festgelegt.

Abweichende Vor- und Rücksprünge sind jedoch in der Baufläche (BFL) 5a/b bis zu einem Maß von max. 3,0 m zulässig (Teil B Text Ziffer 3.4).

Die Baufläche 5b schließt die Lücke zwischen den Rathaus und der Baufläche 5a. In diesem Fall ist an das Rathaus anzubauen, eine entsprechende zwingende Höhenfestsetzung mit der identischen Höhe des Rathauses stützt diesen konzeptionellen Gedanken. Durch die Vorgabe wird das Rathaus in Richtung Westen ohne Höhenversprung weitergeführt und bildet dadurch einen optisch ruhigen Abschluss der Nordfassade.

Bauweise

Für die Bauflächen (BFL) 2, 4a/b und 5a/b werden aus unterschiedlichen Gründen abweichende Bauweisen festgelegt.

In dem Kerngebiet [MK] der Bauflächen (BFL) 4a/b und 5a sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet [GEE] der Baufläche (BFL) 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier sind Gebäude mit über 50 m Seitenlängen in beidseitiger oder auch in einseitiger offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise ist in den v. g. Bereichen auch eine geschlossene Bauweise zulässig.

In der Regel sind Bauwerke bis zu einer maximalen Kantlänge von 50 m zulässig, längere Gebäude werden über die abweichende Bauweise festgelegt. Für die genannten Bauflächen sind bereits längere Gebäude vorhanden bzw. geplant. Die beidseitige und einseitig offene Bauweise sagt aus, dass an bestehende Gebäude bei Bedarf heran gebaut werden kann.

In dem Kerngebiet [MK] der Bauflächen (BFL) 2, 4a/b und 5a/b ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die gemäß LBO-SH festgelegten Abstandsflächen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB können unterschritten werden.

Die gemäß LBO-SH festgelegten regulären Abstandsflächen werden in den genannten Bauflächen unterschritten. Durch die enge Bebauung (Abstände zwischen den Gebäuden) können

die nach der LBO-SH erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Um jedoch das prägende Städtebauliche Bild zu erhalten/ zu fördern, können auch zukünftig die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Die Abstandsflächen zu den anliegenden Straßen werden zum Teil ebenfalls unterschritten. In diesem Fall jedoch können die notwendigen Abstandsflächen bis zur mittigen Straßenachse der angrenzenden Straße nachgewiesen werden (gem. LBO-SH).

In dem Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5b ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung (LBO) zulässig. Es ist zwingend an das östlich liegende Rathaus (Flurstück 685) sowie an das westlich stehende Gebäude heranzubauen.

In diesem Fall orientiert sich die Festsetzung an den städtebaulichen Rahmenplan. Durch die Maßgabe ist an das bestehende Rathaus heranzubauen, ebenso das nachfolgende Gebäude. Der städtebauliche Rahmenplan sieht vor, dass zum Rathausplatz eine geschlossene Fassadenseite entstehen soll.

In dem Kerngebiet [MK] der Baufläche (BFL) 5a und 5b ist ein zurücktreten von Gebäudeteilen und Fassaden hinter die Baulinie bis maximal 3,00 m ausnahmsweise zulässig.

Die Bauflächen (BFL) 5a und b werden zum Rathausvorplatz mit einer Baulinie begrenzt, bzw. es ist zwingend entlang dieser Linie zu bauen.

Mit der Festsetzung werden zurücktreten von Gebäudeteilen und Fassaden legitimiert. Durch die Festsetzung können architektonisch gliedernde Maßnahmen umgesetzt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Das Zentrum kann seine Funktion als Ortsmitte nur dann erfüllen, wenn es gelingt, die räumlich und funktionale Trennwirkung der Bahn zwischen den Straßen Bahnhof-/ Mühlenstraße und dem südlichen Teil der Bahnhofstraße (dort Gemeindegrenze) zu überwinden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich daran die Gemeinde Wattenbek anschließt, die räumlich und funktional mit Bordesholm verbunden ist.

Die Verkehrsordnung ist einer der Hauptfaktoren, wenn nicht sogar der wesentlichste Faktor dieser Ortszentrumsbildung. Es ist eine Balance zwischen „Fahrverträglichkeit“ des Ortszentrums einerseits sowie der das Zentrum belebenden unmittelbaren „Fahrverkehrs-Erreichbarkeit“ andererseits herzustellen.

Oberste Planungspriorität ist hierbei, den Verkehr für die Geschäfte in der Bahnhof-/Mühlenstraße im Bereich des Ortszentrums zu belassen, jedoch den störenden Durchgangsverkehr hier zu minimieren bzw. verträglich zu gestalten. Dieses Planungsziel ist großräumig in der Grundidee der Verkehrsplanung des städtebaulichen Rahmenplanes (Plan Nr. 3) dargestellt worden. Die Verkehrsplanung für das Zentrum sieht analog zur v.g. Planung mittelfristig eine „Entlastungsstraße“, nördlich das Ortszentrum tangierend, zwischen Mühlenstraße und Bahnhofstraße, als optimale Ergänzung vor. Diese Lösung wurde auch im Verkehrskonzept zur Entwicklung des Ortszentrums vom Wasser- und Verkehrskontor (WVK) Neumünster geprüft und im Bericht detailliert erläutert. Aus dem Bericht geht hervor, dass durch diese Variante (im Bericht Variante 4) zu einer erheblichen verkehrlichen Entlastung der Bahnhofstraße/ Mühlenstraße führen wird. Das wiederum heißt, dass die Aufenthaltsqualität in der Bahnhofstraße/ Mühlenstraße gesteigert wird.

Als dringendste Verkehrsmaßnahme wurde die Verbesserung des Verkehrsknotenpunktes zwischen der alten Bahnhofstraße und der neuen Bahnhofstraße mittels eines Kreisverkehrs bereits im Jahre 2005 bereits realisiert.

Nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB des Teilbereichs B und weiterer Planungsgespräche zwischen der Gemeinde und Anliegern aus dem Teilbereich C lagen neue, für das Verkehrsgutachten nicht unwesentliche Erkenntnisse vor. Unter anderen werden nach aktuellen Planungen ansässiger Unternehmen aus dem Teilbereich C die Firmenstandorte neu strukturieren, so das mit einer Verlagerung der Ziel- und Quellverkehre zu rechnen ist.

Des Weiteren hat sich ergeben, dass der bisher geplante Radius der Heinrich-Rix-Straße im Teilbereich B zu klein bemessen ist, so dass größere Fahrzeuge Probleme mit Gegenverkehr haben könnten. Dieses Verkehrsgutachten wurde korrigiert und liegt bei der Gemeinde bzw. dem Amt Bordesholm zur Einsicht vor. Im Bebauungsplan wurde das Ergebnis des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 33 A und B wurden die Planstraßen A und B, jetzt Heinrich-Rix-Straße und Paul-Steffen-Straße baurechtlich vorbereitet, der Straßenzug innerhalb des Teilbereichs A wurde bereits realisiert, derzeit laufen die Arbeiten an der Paul-Steffen-Straße. Mit dem letzten Teil des Bebauungsplanes, dem Teilbereich C soll nun das restliche Stück der Heinrich-Rix-Straße baurechtlich vorbereitet werden. Mit diesem Straßenzug wird die Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und dem Moorweg, sowie der zweiten Anbindung zur Mühlenstraße und der damit verbundenen verkehrlichen Entlastung des Innenstadtbereichs, hergestellt.

Erschließungssystem

- Die Planstraße B (Paul-Steffen-Straße, im Bebauungsplan Nr. 33 B) erschließt die allgemeinen Wohngebiete und den Zentrumsbereich über den Moorweg vom Norden aus. Diese Querverbindung ist nur eine sekundäre Erschließungsstraße, da sie vornehmlich zur Erreichbarkeit der Wohnbauflächen dient. Aus diesem Grund wurde die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.
- Südlich des Rathauses über die Mühlenstraße hinweg bis an den Bahnhof wurde ein Zentrumsplatz gebildet. Der Zugangsbereich zur Bahnunterführung soll in den Zentrumsplatz räumlich integriert werden. Der Haltepunkt des ÖPNV östlich des Bahnhofs ist in die Mühlenstraße eingebunden. Der Bereich Zentrumsplatz sowie ein Teilbereich der Bahnhofstraße ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 33 A und wurde, bis auf Ausnahme der Fahrtrasse für PKW- und LKW-Verkehr, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Die verbleibende Fahrtrasse für PKW- und LKW-Verkehr wurde als Verkehrsfläche ausgewiesen.
- Die Planstraße A (Heinrich-Rix-Straße), die von dem neuen Kreis der Bahnhofstraße K 71 nach Norden ausgeht, erschließt von Norden aus (rückwärtig) die vorhandene Bebauung nördlich der Bahnhofstraße sowie das neue Ortszentrum und dient somit der Fahrverkehrsentlastung der Bahnhofstraße. Sie stößt im Osten auf die Mühlenstraße.

Der Straßenquerschnitt liegt nach derzeitigem Planstand bei 6,00 m, ein Fußweg seitlich der Straße mit einer Breite von 2,50 m ist vorhanden und wird ca. 3 cm mit einem Bordstein höher abgesetzt. Der Fußgängerbereich ist dadurch abgesetzt aber bei Bedarf überfahrbar. Entlang der Straße sind Parkplätze als Quer- und Längsparkplätze angeordnet, unterteilt mit Baumpflanzungen.

Für den Bereich der Bahnhofstraße zwischen Kreis und Mühlenstraße (Anschluss der Verkehrsfläche des Teilbereichs A des Bebauungsplanes) soll der Straßenraum überplant werden.

Insgesamt orientieren sich alle Maßnahmen zum Straßenbau an den bestehenden neu geschaffenen Verkehrsflächen, so dass schlussendlich ein einheitliches Bild entsteht. Festsetzungen dieser Art können jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sein, die einheitliche Gestaltung obliegt der Gemeinde und deren Ausführenden.

Zum öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze (P))

Entlang der Heinrich-Rix-Straße entstehen nach dem derzeitigen Planungsstand 44 Parkplätze. Im Ortszentrum werden nach der Umgestaltung ebenfalls Parkplätze zur Verfügung stehen in ähnlicher Anzahl wie bereits derzeit vorhanden.

Zum privaten ruhenden Verkehr

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden drei Flächen, Stellplatzfläche 3a, 3b und 4 (dies sind fortlaufende Nummern aus den Bebauungsplänen Nrn. 33 A und B) dargestellt. Sie sind gekennzeichnet als Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Gemeinschaftsanlagen) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen). Diese drei Flächen werden explizit dargestellt, da in diese Bereiche konkrete Planungen vorlagen. Stellplatzfläche 3a und 3b können zukünftig der Sparkasse zugeschlagen werden. Eine Erschließungsplanung wurde bereits im Vorwege als Konzept erstellt. Zukünftig sollen auf diesen Flächen Mitarbeiter sowie Kunden ihre Fahrzeuge abstellen können. Die derzeitige gemeindliche und somit öffentliche Nutzung von Parkflächen wird weiterhin bestehen bleiben, da Flächen zwischen der Gemeinde und der Sparkasse getauscht werden sollen. Die öffentlichen Parkplätze werden zukünftig in der Heinrich-Rix-Straße zu finden sein. Es ist anzumerken, dass diese zum Teil im Einverständnis der Sparkasse stehenden Flächen bereits jetzt stillschweigend öffentlich genutzt werden.

Erschlossen werden die beiden Stellplatzflächen von der Heinrich-Rix-Straße.

Letztere Stellplatzfläche 4 ist dem Vorhaben Kiel (Baufläche 5a) zuzuschlagen und dient den Kunden sowie den Mitarbeitern. Erreichbar wird die Fläche über eine Zufahrt von der Heinrich-Rix-Straße und von der Mühlenstraße.

Zum Fahrrad-/ und Fußgängerverkehr

Da der Fahrradverkehr aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten zukünftig eine immer größere Rolle spielt, wird eine entsprechende Erschließung (Fahrradwege) und Abstellmöglichkeiten der Fahrräder in einer parallelen Freiraumplanung berücksichtigt.

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebiet des „großen“ Bebauungsplanes 33 wurde Mitte 2011 der Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 (VEP Nr. 3) beschlossen, der Satzungsbeschluss erfolgte Mitte 2012.

Neben diesen Bauleitplänen wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren „Neuordnung der Fahrradabstellanlagen am Bahnhof einschließlich der Fußgänger- Bahnunterführung als Wettbewerb Mitte 2012 durchgeführt.

Die Fußgänger-/ Bahnunterführung war bis Dato ein verbleibender Teilbereich des städtebaulichen Gesamtkonzepts, für welchen aufgrund der notwendigen Aussagentiefe keine verbindliche Bauleitplanung vorgenommen werden konnte. Die Gestaltungsmerkmale von baulichen Maßnahmen können nur im geringen Umfang in Anlehnung des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan getroffen werden.

Aus diesem Grund wurde Mitte 2012 ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Neuordnung der Fahrradabstellanlagen am Bahnhof einschließlich der Fußgänger-/ Bahnunterführung als eingeschränkter Wettbewerb initiiert. Hiermit sollten Lösungsvorschläge für eines der verbleibenden Planungsziele der Realisierungsstufen, Realisierungsstufe 2, die Phase B, Umbau der Fahrradunterstellmöglichkeiten und Veränderung der Tunneltreppenanlage gefunden werden.

Die Fußgänger- und Bahnunterführung ist letzten Endes das Bindeglied beider Bebauungspläne sowie die Fußläufige und Fahrrad verkehrliche Verbindung der Ortschaften Wattenbek und Bordesholm.

5.5 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Teil B: Text Ziffer 5) werden nur Aussagen zu Vordächern an den Gebäuden über öffentlich genutzten Verkehrsflächen getroffen.

Vordächer an den Gebäuden über öffentlich genutzten Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m vor der Gebäudefassade auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vordächer sind einheitlich zu gestalten; es sind nur Klarglasdeckungen auf Zinnfarben - RAL 735 bis 738 - Konstruktionen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass im Zuge der Umgestaltung des Innenstadtbereichs von Bordesholm im Zusammenhang mit dem Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes ein attraktives Erscheinungsbild geschaffen wird. Durch eine einheitliche Gestal-

tung der Vordächer entsteht ein heterogenes Erscheinungsbild, welches zur Qualitätssteigerung führen soll.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung oder Dacheindeckung/ Dachgestaltung werden nicht vorgenommen. Für hochbauliche Maßnahmen, Umbaumaßnahmen oder gar Neubauten, bleibt somit viel gestalterischer Handlungsspielraum.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde im Anfang 2007 eine schalltechnische Untersuchung (Anlage dieses Bebauungsplanes erarbeitet). In diesem wurde umfassend der Straßenverkehrslärm aus den vorhandenen und geplanten Straßenzügen sowie den Eisenbahnlärm 1220. Dieses Gutachten wurde aufgrund der aktuellen Verkehrsplanung angepasst, zuletzt im Januar 2013.

Die dort benannten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB waren für den Bebauungsplan Nr. 33 A nicht relevant. Diese wurden notwendigerweise im Bebauungsplan Nr. 33 B und nun aktualisiert im Bebauungsplan Nr. 33 C festgesetzt (Teil B -Text-, Ziffer 8).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 vorzusehen, um dort für das vorhandene und geplante Wohnen den geforderten Schutz zu gewährleisten.

Aufgrund der angrenzenden Bahnanlage sind Emissionen durch Lärm und Erschütterung vorhanden. Zum Schutz des B-Planes Nr. 33 C vor Eisenbahn- und Straßenverkehrslärm ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 vorgesehen. Bei Veränderung und Errichtung baulicher Anlagen sind geltende Bestimmungen zum Schallschutz zu berücksichtigen ggf. ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Durch die abschirmende Bebauung des Rathauses sind keine erhöhten Werte für das allgemeine Wohngebiet zu erwarten.

Es können keine, aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen, aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, Forderungen an die DB Netz AG geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung, Planstraße A und B (Paul-Steffen-Straße und Heinrich-Rix-Straße) sind die anliegenden Bereiche separat geprüft worden. Grundlage hierfür ist das Bundes – Immissionsschutzgesetz, BImSchG (1) und der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung), 16. BImSchG (2) bei Neubau von Straßen. Darin sind die Auswirkungen der Straßenzüge Heinrich-Rix-Straße und Paul-Steffen-Straße auf die umliegende Bebauung zu ermitteln. Dieses Dokument liegt ebenfalls als Anlage dieser Begründung bei.

In der lärmtechnischen Berechnung wurde berechnet, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG (2) an vier Gebäude überschritten werden.

Daraus resultiert, dass neben den im Teil B Text aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen weitere Maßnahmen erfolgen müssen. Es werden zwei Lärmschutzwände vorgeschlagen, eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 110 m und einer maximalen Höhe von 4,50 m zum Gebäude Weidornweg 11, die Zweite zum Gebäude Reesenberg 11a. Die zweite Lärmschutzwand fällt aufgrund der ermittelten Belastung jedoch deutlich kleiner aus, mit einer Länge von 20 m und einer Höhe über Gradienten von 2,00 m.

Beide genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im Teil A Planzeichnung übernommen worden, gekennzeichnet als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

7. Art und Umfang der Werbeanlagen in den Kerngebieten

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art, den Umfang und den Standort von Werbeanlagen ist dringend geboten, da Werbung häufig zu ´marktschreierischen´ Reklameflächen ausartet, die mit ihrer aufdringlichen Gestaltung, Größe und Farbigkeit kleinstädtische Strukturen empfindlich stören können. Da jedoch Werbeanlagen auch wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Ortsteile (auch im allgemeinen Wohngebiet) sein können, sind aus gestalterischen Gründen entsprechende Reglementierungen im Teil B – TEXT - Ziffer 7 enthalten.

Aufgrund der notwendigen Aussagetiefe hinsichtlich Werbeanlagen in der Baufläche (BFL) 5a werden für diesen Teilbereich separate Festsetzungen getroffen. Anzahl und Standorte der wichtigsten freistehenden Anlagen werden in der Planzeichnung begrenzt und räumlich verortet.

Standorte weiterer zusätzlicher Werbeanlagen an Gebäuden werden in Abstimmung mit der Gemeinde ebenfalls festgesetzt. Hierzu gibt es neben dem Teil B Text auch ein Übersichtsplan (Lageplan und Ansichten), in denen zu entnehmen ist, wo welche der im Teil B Text als x1 bis x5 beschriebenen Werbeanlagen verortet sind.

Höhe und Größe der Werbeflächen freistehend und an Gebäuden werden über die textlichen Festsetzungen begrenzt.

Hinweis:

Im Nahbereich der Werbeanlagen sind Neuanpflanzungen von heimischen Laubbäumen geplant. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen bzw. bei der Erschließungs- und Detailplanung ist zu berücksichtigen, dass für die Bäume ein ausreichend großer Abstand eingeplant wird sowie Bäume so auszuwählen sind, dass sie sich langfristig mit einem Lichtraumprofil (Stamm- und Kronendurchmesser) entwickeln können, so dass es zu keinem Zeitpunkt zu Nutzungskonflikten kommen wird.

8. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung wurden in der Vorprüfung des Einzelfalles untersucht. Es werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es in Teilen des Geltungsbereiches zu Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, durch Neuversiegelung sowie Entfallen eines geschlossenen Gehölzbestandes kommt (siehe Anlage, Vorprüfung des Einzelfalles - Zusammenfassung). Vor dem Hintergrund der Schaffung eines neuen Ortszentrums und dessen Belebung durch die zusätzlichen Nutzungen sowie der Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebietes mit einem großen Angebot an altengerechtem Wohnen, sind die Gesamtauswirkungen eher positiv einzustufen. Des Weiteren ist es für den gesamten Bebauungsplan Nr. 33 (Teilbereiche A-C) positiv zu bewerten, dass hier eine Innenentwicklung, auf bereits baulich genutzten sowie brachliegenden, ehemals intensiv baulich genutzten Fläche, vorgenommen wird.

9. Grünordnung

Bei den Verfahren nach § 13a BauGB fließen weder ein Umweltbericht noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan ein. In der Vorprüfung des Einzelfalles wird auf Auswirkungen der Planung hingewiesen und darauf, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des BNatSchG bzw. LNatSchG für die Schutzgüter Boden und Pflanzen erwartet werden können (die Vorprüfung des Einzelfalles wurde im Laufe dieses Verfahrens aktualisiert und liegt der Begründung als Anlage bei). Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, besteht jedoch entsprechend des Erlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein keine Ausgleichspflicht.

Parallel zur Paul-Steffen-Straße befindet sich ein Reststück einer bestehenden Knickstruktur (im Bebauungsplan Nr. 33 B deckungsgleich mit der Fläche E 1). Im Falle dieses Bebauungsplanes wird der Knick nicht mehr festgesetzt mit der gleichen Argumentation.

Die Knickstruktur ist beidseitig mit Bebauung umgeben und befindet sich nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Knickstrukturen. Der Ausgleich der wegfallenden Knickstrukturen erfolgte bis dato nicht. Die Gemeinde plant jedoch den Ersatz im Rahmen der Erweiterung des Hochzeitswaldes für das Jahr 2014. Dabei soll ein Knick von ca. 80 bis 100 m neu angelegt werden. Dieser Knick dient als Abgrenzung zu einem Amphibiengewässer.

Zur Grüngestaltung der Freiräume der vorhandenen und geplanten Bebauung werden im wesentlichen Anpflanzungsgebote für Bäume ausgesprochen. Hierzu sind die textlichen Festsetzungen des Teil B - Text zwingend zu beachten.

Des Weiteren werden auf der Stellplatzfläche 4 der Baufläche (BFL) 5a insgesamt 14 Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt. Ursprünglich jedoch sind bei der Gemeinde 22 Bäume abgestimmt worden, die aber aufgrund beengtem Verhältnissen auf der Stellplatzfläche 4 nicht sinnvoll in vollem Umfang gepflanzt werden können. Daher werden die restlichen Bäume, 8 Stück extern gepflanzt. Nach Abstimmung mit der Gemeinde sollen die Anpflanzungen entlang der Bundesstraße 4 gepflanzt werden. Die Anzahl kann sich aufgrund der dort geforderten Qualität noch ändern.

Empfohlene Arten für Bäume und Solitärgehölze:

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |

Empfohlene Arten für Strauchpflanzungen:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Europäische Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Rosa multiflora | Vielblütige Rose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

10. Artenschutz

Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gilt seit 2007, dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen die Regelungen des BNatSchG gelten. Die in § 42 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote sind für Planungen relevant und bei Zulassungsentscheidungen als verbindliches Recht zu beachten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 33 C sind ausschließlich bereits baulich genutzte Siedlungs- und Gewerbeflächen betroffen, gesamt gesehen handelt es sich bei dem Bebauungsplan bei großen Teilen um eine Bestandsfestschreibung. Aus diesem Grund wird hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange auf die ursprünglichen Aussagen zum „großen“ Bebauungsplan Nr. 33 zurückgegriffen.

Es empfiehlt sich jedoch, eine differenzierte gutachterliche Betrachtung erst bei einem konkreten Bauvorhaben vorzunehmen um dann, auf den Eingriff bezogen, entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Die Erforderlichkeit artenschutz-rechtlicher Stellungnahmen wäre daher bei zukünftigen Bauanträgen im Einzelfall zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 33 C steht derzeit in keiner ökologischen Verbindung. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegt nicht vor. Mögliche Zugriffsverbote für spätere Genehmigungsverfahren stellen kein unüberwindliches Hindernis dar.

11. Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich wie bereits v.g. um ein größtenteils bebautes Areal. Daher sind alle Gebäude, Bestand, aber auch neu geplante, entlang der Bahnhofstraße, der Mühlenstraße und teilweise der Heinrich-Rix-Straße an dem Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Lediglich das Reststück der Heinrich-Rix-Straße zwischen dem Kreuzungspunkt Bahnhofstraße und Paul-Steffen-Straße sind Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Eine detaillierte Erschließungsplanung wird derzeit erstellt und, sofern B-Planrelevant, werden alle wichtigen Erkenntnisse und Vorgaben im Bebauungsplan redaktionell übernommen.

11.1 Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz geleitet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten der Paul-Steffen-Straße wurde das Kanalisationsnetz erweitert, ebenso wird das vorhandene Kanalisationsnetz bei weiterführenden Erschließungsarbeiten der Heinrich-Rix-Straße erweitert.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (Straßen- und Parkplatzflächen) und das unbelastete Regenwasser der privaten Grundstücke werden in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet.

Während der detaillierten Erschließungsplanung wird eine Überprüfung vorgenommen, ob eine Erneuerung bzw. neue Bemessung der vorhandenen Abwassersysteme erfolgen muss.

Das unbelastete Regenwasser der privaten Grundstücke kann auch, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ist beim jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) zu erbringen.

11.2 Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung, Fernwärmeversorgung

Versorgungsträger für die Wasser-, Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung sind die Versorgungsbetriebe Bordesholm (VBB).

Die Versorgungsnetze Strom, Wasser und Fernwärme sind vorhanden bzw. wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten des Teilbereiches B des Bebauungsplanes Nr. 33 umgesetzt. Das Versorgungsnetz wurde aus Richtung Moorweg und neuem Rathaus erweitert. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits vorhanden.

Bei Baumpflanzungen oder Annäherung von Bauwerken sind für die Versorgungsträger Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation beigefügte Regelwerke in jedem Fall zu beachten.

11.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist derzeit nicht gesichert, da für den ausreichenden Wasserdruck bzw. -menge keine Garantie gegeben werden kann. Deshalb ist die Löschwasserversorgung bei der Detailplanung mit den Behörden und der Feuerwehr zu klären.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWR und ist über die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen (Bahnhofstraße, Mühlenstraße, Heinrich-Rix-Straße und Paul-Steffen-Straße) ohne Probleme möglich.

11.5 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom betrieben und sind in dem Bereich vorhanden. Die Fernmeldeversorgung/ Breitbandversorgung via Glasfaser ist sichergestellt.

11.6 Wasser und Bodenschutz

- Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordruckes des Kreises anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderen Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.
- Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.
- Bei Niederschlagwassereinleitungen in Oberflächenwasser oder Grundwasser ist eine Genehmigung gem. § 7 WHG i.V.m. § 21 LWG erforderlich. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone bestehen keine Bedenken seitens der Wasserbehörde.
- Bei allen anderen Einleitungen (Sicherschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

12. Altablagerungen / Altlasten

Das Areal der ehemaligen Brotfabrik wurde ordnungsgemäß saniert und gilt seitdem altlastenfrei und ist daher frei von Auflagen.

Des Weiteren gab es bei den Flurstücken 49/82, 49/33 und 49/30 der Flur 1 einen bestehenden Altlastenverdacht, der im Zuge der im Zuge der Auflage aus der Baugenehmigung durch qualifizierte Untersuchungen nachgegangen wurde. Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung wurden getroffen.

Sollten bei der Umsetzung der Planvorhaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

13. Archäologische Funde

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Funde gemacht werden sollten, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

14. Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen künstlerischen

schen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine Kulturdenkmale. Unmittelbar angrenzend zum westlichen Plangeltungsbereichsrand an der Bahnhofstraße mit der Hausnummer 58 steht das Haus Buchholz. Das Haus ist im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingetragen. Der zugehörige Garten ist ebenfalls geschützt. Eine Darstellung im Teil A der Planzeichnung erfolgt. Da sich der gekennzeichnete Bereich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet, dient diese Darstellung nur als Hinweis/ zur Information. In der Legende wird das Planzeichen aus dem v. g. Gründen als Darstellung ohne Normcharakter geführt.

In Anlehnung an § 7 (1) Ziffer 3 DSchG ist folgendes bei hochbaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung und innerhalb wesentlicher Sichtachsen eines in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Anlagen eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten.

15. Eisenbahn

Durch die Planung dürfen der DB-Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Feder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Des Weiteren dürfen durch die Bauarbeiten und Nutzung der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Der Eisenbahnbetrieb darf durch Bauarbeiten nicht gestört, gefährdet oder behindert werden.

Das Niederschlagswasser aus angrenzenden versiegelten Flächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen, ggf. ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen.

16. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind - falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Gebilligt durch Beschluss vom 03.06.2014

Bordesholm, den

.....
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 17.12.2012, 15.01.2013, 07.02.2013, 26.02.2013, 05.09.2013, 01.10.2013,
05.03.2014, 26.03.2014
Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV am 03.06.2014

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAGSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de