

**Begründung zur Satzung der Gemeinde
Bordesholm über den Bebauungsplan Nr. 25
für das Gebiet zwischen dem Eiderkampsweg,
dem Moorweg und der Gemeindegrenze nach
Wattenbek**

Datum der Erstellung/Änderung:

Kiel, den 25. August 1995/8. März 1996/
18. April 1996/4. September 1996

Planverfasser: Schleswig-Holsteinische
Landgesellschaft mbH
Herzog-Friedrich-Str. 45
24103 Kiel

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Bisherige Nutzung (Bestand)
4. Planungsanlaß und -ziele
5. Planung und Festsetzungen
6. Erschließung
7. Grünordnung
8. Bodenordnung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Wasser
 - 9.2 Elektrizität
 - 9.3 Gas
 - 9.4 Fernsprechanlagen
 - 9.5 Brandschutz
 - 9.6 Abwasser
 - 9.7 Abfall
10. Kosten der Erschließung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm hat auf ihrer Sitzung am 12. Juli 1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet zwischen dem Eiderkampsweg, dem Moorweg und der Gemeindegrenze nach Wattenbek aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt südwestlich der Landesstraße 49 (Verbindung B 404 - B 4 - A 7) und westlich der Bahnlinie Neumünster-Kiel unmittelbar östlich am Moorweg und ist nordöstlich und südwestlich von einem Knick begrenzt. Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage. Das Gebiet ist relativ eben und hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

3. Bisherige Nutzung/Bestand

Der überplante Bereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wird mittig von Nordosten nach Südwesten von einem Knick geteilt. Über Altlasten ist nichts bekannt.

4. Planungsanlaß und -ziele

Da die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Gemeinde Bordesholm weiter anhält, hat sich die Gemeinde entschlossen, ihre Gewerbeflächen zu erweitern. Im südöstlichen Anschluß zwischen der geplanten Ausweisung und der Fernbahnlinie Kiel-Neumünster plant die Gemeinde Wattenbek ebenfalls die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 8). Die Erschließung soll gemeinsam mit der Gemeinde Bordesholm durchgeführt werden.

Die Lage des Plangebietes am Rand der bebauten Ortslage und gleichwohl in kurzer Entfernung zur Ortsmitte gab den Ausschlag für die Wahl dieses Standortes.

5. Planung und Festsetzungen

Die Planfläche wird als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,7 festgesetzt. Diese Zahl gilt als Höchstgrenze, um einer stärkeren Versiegelung der Flächen entgegenzuwirken. Demnach sind Ausnahmen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit max. 15 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt; lediglich auf max. 15 % der überbaubaren Fläche eines Baugrundstückes ist ein höheres Maß (22 m) zulässig, wenn zwingende produktions- oder lagertechnische Gründe dieses erfordern.

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Baugebiete sind - nicht zuletzt durch die Begrenzung der max. Höhe - nicht zu erwarten.

Auf den ausgewiesenen GE-Flächen sollen sowohl Einzelhandelsagglomerationen, insbesondere durch Fachmärkte und die räumliche Konzentration mehrere selbständiger Einzelhandelsbetriebe - auch ohne das diese einen Verbrauchermarkt bilden - verhindert werden.

Dieses sowohl aus grundsätzlichen regionalplanerischen Zielsetzungen, als auch zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den bevölkerungsnah im Zentrums-/Bahnhofsgebiet Bordesholm/Wattenbek gelegenen Einkaufsbereich, insbesondere für Güter täglichen Bedarfs und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsströme wird Einzelhandel im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise und in Verbindung mit produzierenden- oder Handwerksbetrieben zugelassen. Zudem soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, daß der bestehenden Nachfrage von Handwerks- bzw. produzierenden Betrieben nach entsprechender gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird. Dieses gilt ebenso für den Ausschluß von Vergnügungsstätten an diesem Standort.

Zusätzlich wurden gestalterische Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudefasaden getroffen, um einen Mindestmaß an Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten.

6. Erschließung

Die Erschließung des oder der Grundstücks/e ist vom Moorweg aus vorgesehen. Eine Erschließung vom Eiderkampsweg oder der Planstraße B ist ausgeschlossen, da die vorhandenen Knicks in diesen Bereichen erhalten und nicht unterbrochen werden sollen. Zur Erschließung sind je Baugrundstück max. 2 Zu- bzw. Abfahrten in einer Gesamtbreite von max. 12 m zulässig, zusätzlich ein Zugang von max. 3 m Breite. Hierdurch dürfen die geplanten Anpflanzungen unterbrochen werden.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten und auch größeren Gewerbetreibenden die Ansiedlung auf diesen Flächen zu ermöglichen, ist es unumgänglich, den mittig verlaufenden Knick aufzuheben. Er wird an anderer Stelle neu aufgesetzt werden.

Erforderliche Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, um so einen Mindestabstand zu den Anpflanzungen zu gewährleisten. Die Flächen sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Auch hiermit soll dem hohen möglichen Versiegelungsgrad entgegen gewirkt werden.

Die Verkehrsflächen - Querschnitte - sind in der Planzeichnung dargestellt.

7. Grünordnung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurde eine Ermittlung des Eingriffs und dessen Ausgleich vorgenommen. Der Ausgleich der nicht zu vermeidenden Maßnahmen wird teilweise im Plangebiet, teilweise auf einer externen Fläche, die im naturräumlichen Zusammenhang mit der Planfläche liegt, vorgenommen werden. Wichtigste Maßnahmen im Plangebiet sind der Erhalt der Knicks am Eiderkampsweg und der Planstraße B; der Erhalt bzw. die Ergänzung des nordwestlichen Teils des Redders an der Fläche zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Wattenbek sowie die Neuanpflanzungen im Bereich des Moorweges.

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer gemeinsamen Ausgleichsfläche mit der Gemeinde Wattenbek und ist als Teilgebiet 2 der Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wattenbek planungsrechtlich abgesichert worden (gleichlautender Inhalt der textlichen Festsetzung 7. des Text Teils B dieses Bebauungsplanes).

Der Gründordnungsplan wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25. Die planungsrechtlich relevanten Festsetzungen werden übernommen. Der Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Bodenordnung

Die Fläche des Planbereiches ist im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH, die im Auftrag der Gemeinde die Bauflächen erschließt und veräußert. Weitere bodenordnerische Maßnahme sind nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Bordesholm sichergestellt.

Mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen ist der Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig abzustimmen.

9.2 Elektrizität

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der Gemeindewerke Bordesholm angeschlossen.

9.3 Gasversorgung

Es ist vorgesehen, das künftige auch an das Gasversorgungsnetz der Gemeindewerke Bordesholm anzuschließen.

9.4 Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 12 00 in 24100 Kiel, Dienststelle: Planungsstelle L, Telefon: 0431/591-2574, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

9.5 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612".

9.6 Abwasser

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Bordesholm-Wattenbek zuständig. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem des Zweckverbandes Bordesholm-Wattenbek mit Ableitung in die zentrale Kläranlage.

Das Regen- und Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Wasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

9.7 Abfall

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Bordesholm ist zentral durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt.

10. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

10.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca. DM	447.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM	23.000,--
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünanlagen	ca. <u>DM</u>	<u>30.000,--</u>
Insgesamt:	ca. DM	500.000,-- =====

10.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle (ohne Hausanschlüsse)	ca. DM	215.000,--
Wasserversorgung	ca. <u>DM</u>	<u>46.000,--</u>
Insgesamt:	ca. DM	261.000,-- =====

10.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM	500.000,--
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM</u>	<u>261.000,--</u>
Gesamtkosten	ca. DM	761.000,-- =====

Die Gemeinde überträgt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 124 BauGB einem Dritten.

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung

am: 31.10.1996

Gemeinde Bordesholm



Joas R.
Bürgermeister