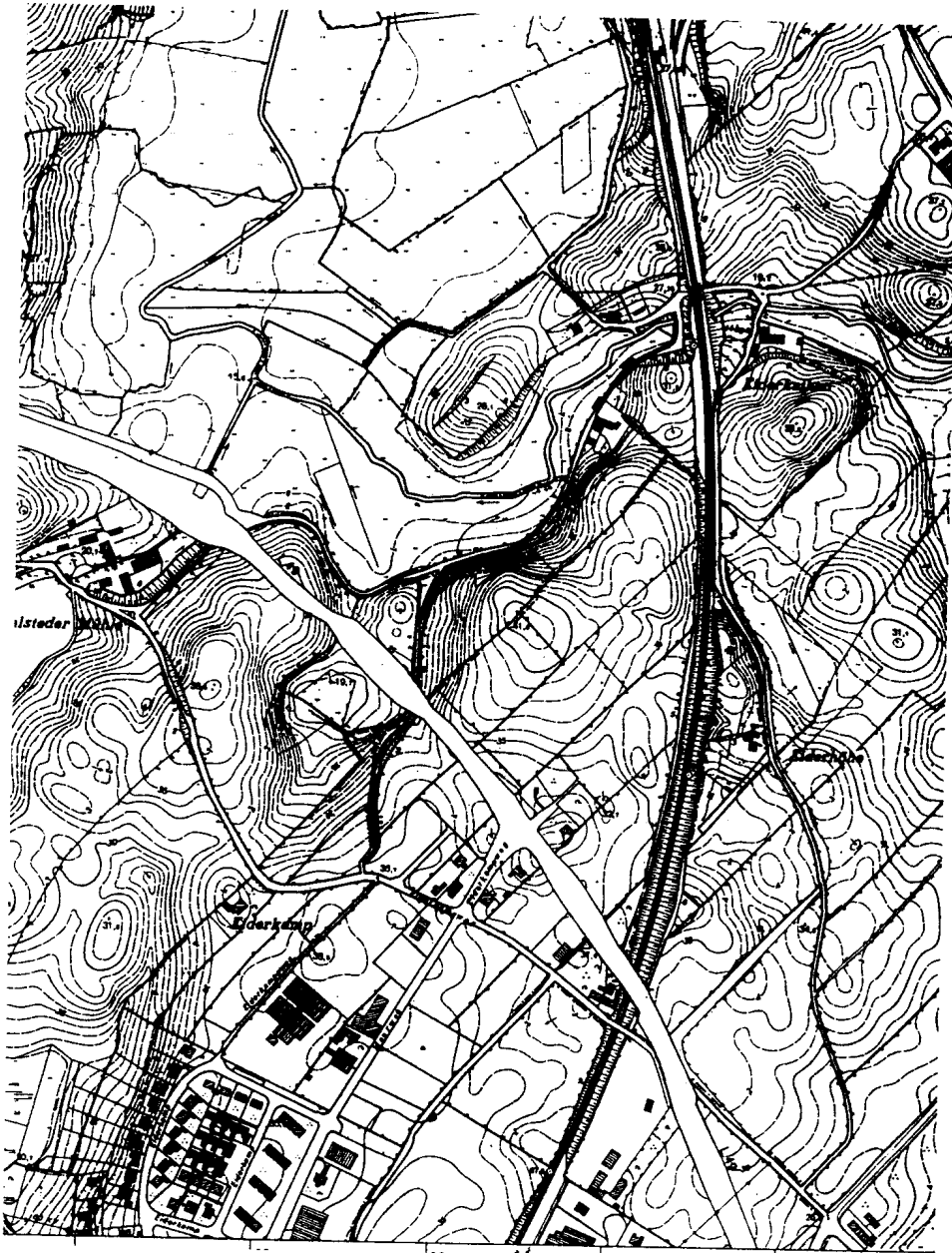


Bordesholm

Bebauungsplan

Gewerbegebiet " Eiderhöhe"

B-Plan Nr. 29



Begründung
Stand : 2.6.00

Inhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich und Ausgangssituation
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Planinhalt
- 5 Umweltverträglichkeit der Planung
6. Abwägung
 - A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß
 - B. Abwägung zum Satzungsbeschluß
7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Erschließungsbeiträge
8. Kostenprognose und Finanzierung

1. Planungsanlaß

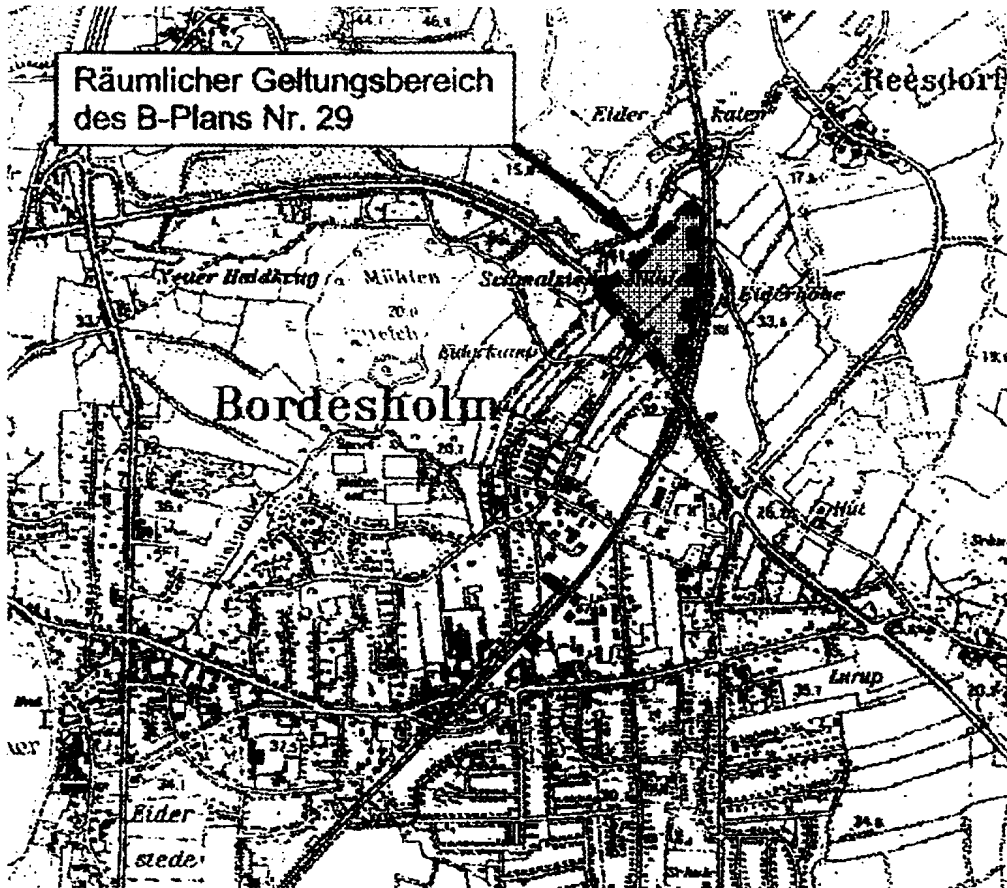
Die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 1974 hat unter anderem das Ziel die gewerblichen Nutzungen zu konzentrieren und neu zu ordnen, damit Bordesholm seiner Funktion als Unterzentrum gerecht werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde Bordesholm geschaffen werden.

Diese weiteren Flächen werden benötigt, um der Nachfrage vor allem von kleinen und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben gerecht zu werden.

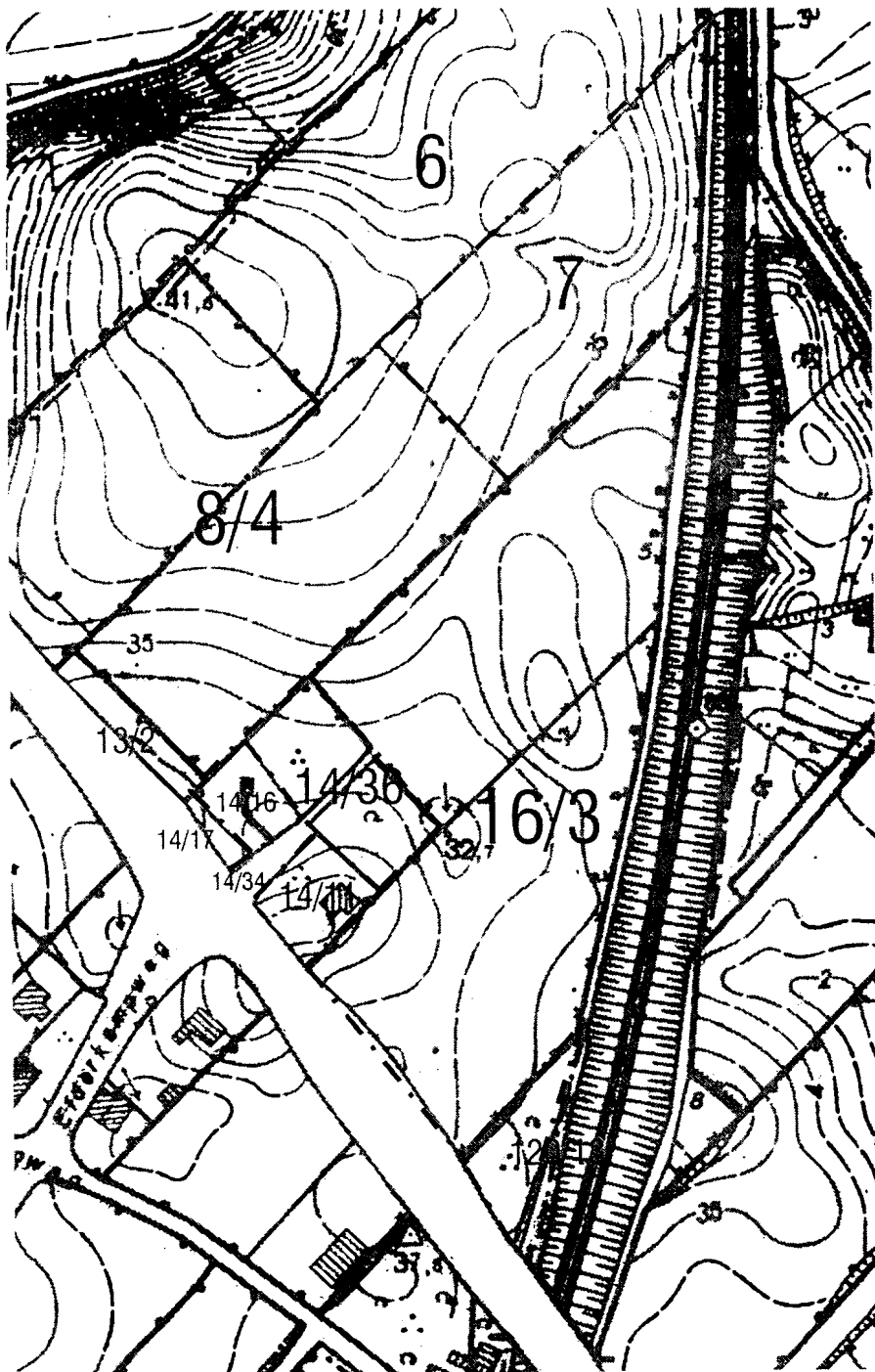
Darüber hinaus sind in der Gemeinde Bordesholm Gewerbebetriebe an städtebaulich nicht verträglichen Stellen vorhanden, für die eine Umsiedlungsmöglichkeit geschaffen werden soll. Hier ist vor allem das Gebiet der ehemaligen Kieler Tischfabrik in Eiderstede am Bordesholmer See zu nennen. Für die hier ansässigen Betriebe ist ein konkreter Handlungsbedarf vorhanden.

2. Geltungsbereich und Ausgangssituation



Das ca. 8,6 ha große Plangebiet umfaßt zwei Baugrundstücke gem. §35 BauGB (Außenbereich) und Acker und Wiesenfläche. Die Flächen sind im bisher gültigen Flächennutzungsplan von 1974 als Landschaftsschutzgebiete gem. §18 LNatSchG ausgewiesen.

Die Grundstücke sind im Einzelnen auf der folgenden Karte dargestellt.



		Flurstücke:	Größe:
1	H. Johannsen	6	20044,61 qm
2	H. Johannsen	7	10652,25 qm
3	H. Johannsen	8/4	23725,46 qm
4	H. Sander	16/3	25370,73 qm
5	H. Sander	14/36	2918,00 qm
6	Bockmann	13/2	861,67 qm
7	Erdmann	14/16	1010,88 qm
8	Bockmann	14/17	216,40 qm
9	Gemeinde	14/34	362,65 qm
10	Müller	14/11	1430,84 qm
Summen			86593,49 qm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Bordesholm finden sich im Entwurf der Gesamtfortschreibung von 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum III (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt werden.

Die Gemeinde Bordesholm befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm, die im weiteren Sinne bis Neumünster reicht. Bordesholm nimmt auf dieser Achse die Funktionen eines Unterzentrums wahr.

Der Planungsraum III, räumlich deckungsgleich mit der Technologie - Region K.E.R.N., ist nach dem Hamburger Umlandraum die bedeutendste Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion Schleswig - Holsteins. Die Region zeichnet sich durch kurze Entfernungen und gute verkehrliche Anbindungen der Zentren untereinander aus. Sie verfügt zudem über ein großes Potential weicher Standortfaktoren, wie landschaftliche Attraktivität, einen hohen Freizeitwert, gute Umweltqualität und Wohnbedingungen sowie ein breites Kulturangebot.

Die Technologieregion K.E.R.N. besitzt auch für den durch die Öffnung in den gesamteuropäischen Raum stärker werdenden Wettbewerb der europäischen Regionen und die dadurch künftig notwendigen Standortbedingungen gute Ansatzpunkte. Hierzu gehören z.B. das in der Region vorhandene gute Angebot an Gewerbe- und Technologieeinrichtungen, das Qualifikationsniveau der Erwerbspersonen sowie attraktive Gewerbeflächenpotentiale. Besondere Bedeutung bei der Standortprofilierung hat hier u.a. der Ordnungsraum Kiel als Entwicklungsträger der Region, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von Raumansprüchen, einem hohen Siedlungsdruck, weiterfortschreitender Verdichtung sowie einer im Vergleich zu anderen Räumen dynamischeren Entwicklung.

Allerdings zeichnen sich auch Problembereiche ab. So bestehen insbesondere in den regional bedeutenden Wirtschaftszentren aufgrund enger Gemeindegrenzen Flächenengpässe sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe. Die Umlandgemeinden verfügen im Unterschied zu den Städten über größere Flächenpotentiale und günstigere Grundstückspreise. Die Erarbeitung von gemeinsamen Entwicklungskonzepten zur Mobilisierung von Potentialen im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit zwischen Zentren und Umlandgemeinden ist daher künftig erforderlich, um die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt in der Region weiterzuentwickeln und ein wesentliches landesplanerisches Ziel. Die generelle Verlagerung der Wohn- und Arbeitsstätten ins Umland führt hierbei dazu, dass nicht mehr allein die Kernstädte die Arbeitsmarktzentren der Region sein werden, sondern die Stadträume, d.h. die Städte mit ihren Umlandgemeinden. Die Siedlungstätigkeit soll sich hierbei schwerpunktmäßig in den auf den Achsen liegenden Stadtrandkernen vollziehen.

Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen zu betreiben. Aufgrund . .

der strategischen Bedeutung des geplanten Gewerbestandortes in Flintbek ist es landesplanerisches Ziel, ein Konzept zu entwickeln, das stärker qualitative Gesichtspunkte bei der Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt, um so zu einer Verbesserung der regionalen Leistungsfähigkeit insgesamt beizutragen.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm steht im Einklang mit den übergeordneten, fachlichen und zusammenfassenden Planungen des Landes Schleswig-Holstein, dem Landesraumordnungsplan S.-H. Nach der Neufassung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes hat die Landesregierung nun einen neuen Landesraumordnungsplan (Entwurf, Neufassung 1995) vorgelegt, der den Plan von 1979 ablösen soll.

Als weitere übergeordnete Pläne sind der 1986 teilfortgeschriebene Regionalplan für den Planungsraum III sowie der Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Stand 1.4.87) zu nennen.

Der Landschaftsrahmenplan wird parallel zur F-Planneuaufstellung fortgeschrieben.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand 1998) ist eine Standortuntersuchung für die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen durchgeführt worden. Diese hat acht andere Standorte im Gemeindegebiet verworfen und die hier vorliegende Fläche als die geeignetste ergeben.

Die auf der Seite der Gemeinde Wattenbek schon vorhandenen Gewerbeflächen und die Lage an der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Brügge hat zu der Option geführt, hier gemeindeübergreifend eine größere zusammenhängende Gewerbefläche schaffen zu können.

Für die Durchführung des Vorhabens ist die Entlassung als Landschaftsschutzgebiet gem. §18 LNatSchG im Rahmen des F-Planverfahrens erforderlich. Das Verfahren hierzu ist abgeschlossen. Die entsprechenden Flächen sind 1999 aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

Die landschaftsräumlich sensible Lage am Rand des Naturraumes der Eiderniederungen ist entsprechend zu berücksichtigen.

An der L49 als Landesstrasse I. Ordnung besteht auf Höhe der Bebauungsplanflächen ein Anbauverbot gem. §29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes S.-H. vom 30.1.79 in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußersten befestigten Rand der für den Fahrverkehr vorgesehenen Fläche.

3. Ziele und Zweck der Planung

Entsprechend den programmatischen Planungsvorgaben sind folgende Ziele der Bauleitplanung für das Plangebiet hervorzuheben:

- Schaffung von Gewerbeflächen bevorzugt für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Sicherung und Förderung von Belangen des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit
- Sicherung und Förderung von Anforderungen an die Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffung eines städtebaulichen Umfeldes, das die Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet erhöht
- Schaffung eines städtebaulichen Umfeldes, das nachhaltiges Wirtschaften der Gewerbebetriebe unterstützt.

durch:

- Festlegung des Entwicklungsspielraumes auf den Gewerbeflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung und Geländennutzungen
- ein Begrünungskonzept, das den grünplanerischen Erfordernissen nachkommt
- städtebauliche Festlegungen, die ein nachhaltiges Wirtschaften der Gewerbebetriebe unterstützen können.
- städtebauliche Festlegungen zur Gewerbe-Umfeld Gestaltung

4. Planinhalt

Bauliche und sonstige Nutzungen:

- Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).
- Wegen des eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebietes wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden. Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfaßt, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Ktz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem

Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

- Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluß angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.
- Zur nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage der Betriebe im Gewerbegebiet sind Festsetzungen vorgenommen worden, die zum Schutz der städtebaulich zu bewertenden Aufenthaltsqualität in Gewerbegebiet dienen.
- Die Vorschriften zur Lage der Stellplätze, zur Anordnung der Baulinien und der Anordnung der Nutzungen auf den Grundstücken werden für die Sicherung der städtebaulichen und umweltgestalterischen Qualität beitragen.
- Die umweltschonenden (ökologischen) Zielsetzungen für die Neubebauung sind bis auf die Abgrenzung und Verteilung der Bauflächen nicht Gegenstand unmittelbarer Planfestsetzungen.
- Die Selbstbindung der künftigen Nutzer an ein umweltschonendes Bauprogramm wird daher weitgehend durch privatrechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde Bordesholm als Eigentümer der Grundstücke abgesichert. Sie werden neben der Ausstattung und Ausbildung der Bebauung insbesondere den schonenden Umgang mit den Ressourcen Boden (Höhenlage), Wasser (gering zu haltenden Versiegelungsgrad nicht bebauter Flächen und interner Verbindungswege) und Energie (Gebäude-Ausrichtung nach Süden, Beheizungskonzepte) zum Inhalt haben.
- Die wichtigste umweltschonende Maßnahme für die gewerblich genutzten Grundstücke ist die Minimierung der Bodenversiegelung. Diese ist über die GRZ festgelegt auf 0,6. Um die Überbauung der Grundstücke flexibler zu halten, ist eine Überschreitung auf 0,8 möglich , allerdings ist dies an die Auflage gekoppelt, die Versiegelung der Verkehrsflächen außerhalb von Gebäuden zu reduzieren. Diese Maßnahme dient dem Ziel, die Ressource Wasser zu schonen und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Zielsetzungen zur Sicherung der besonderen Anforderungen an die Einbindung in den Landschaftsraum werden durch den Grünordnungsplan entwickelt und in den B-Plan übernommen. Die Schirmgrünstreifen und Dachbegrünungsauflagen sind für die das Landschaftsbild prägende Lage oberhalb der Eiderniederung erforderlich.
Die Begrenzung der Höhenentwicklung und der Grundstücksnutzungen sind ebenfalls in diesem Zusammenhang vorgenommen worden.

Grünplanerische Festsetzungen:

Die Festsetzung F 1 dient der Verminderung des Oberflächenwasserabflusses und sind trägt zur Grundwasserneubildung bei.

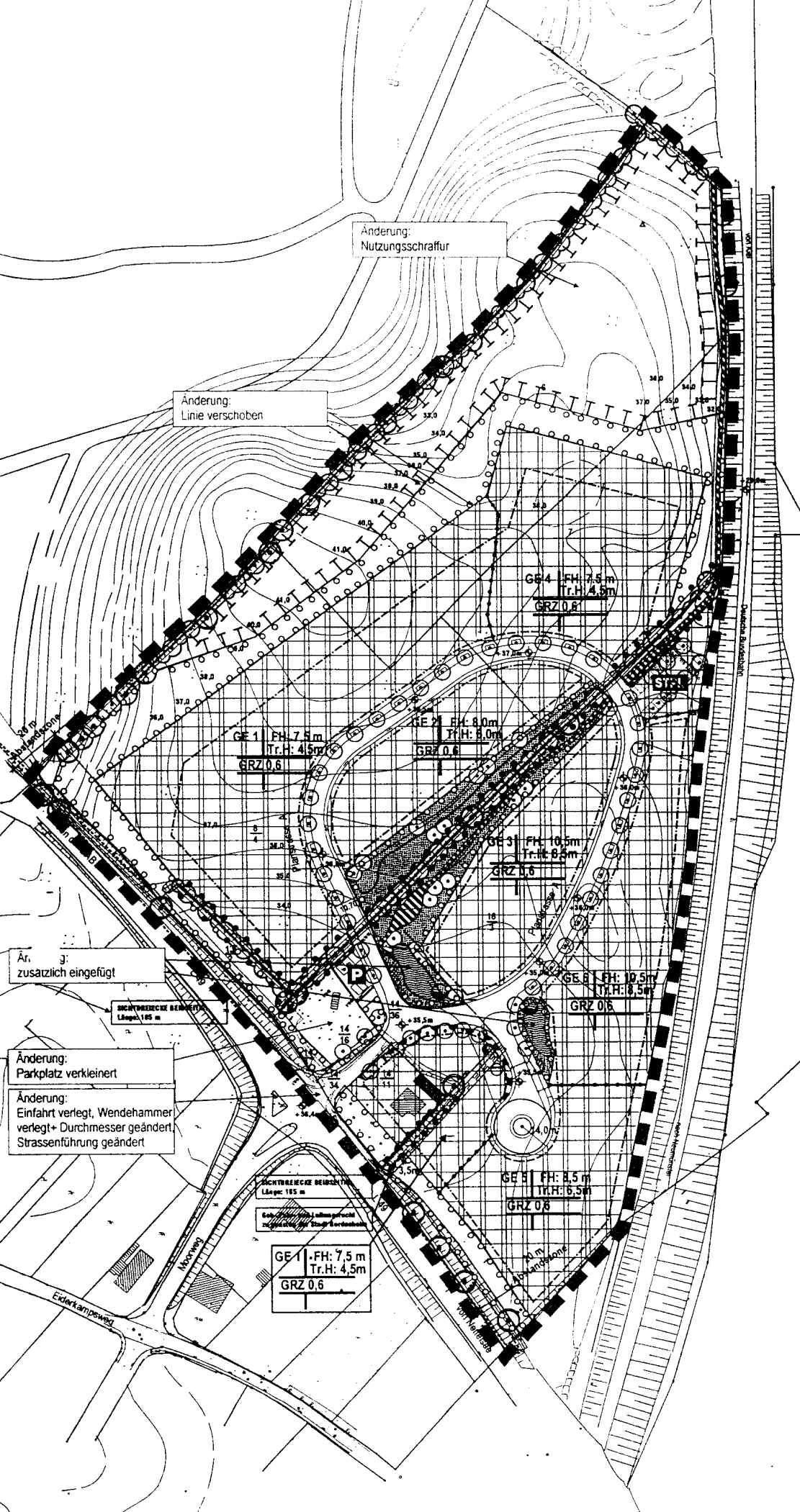
Die Festsetzungen F 2 - F 5 sollen die Begrünung der Gewerbeflächen sicherstellen und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet dienen.

Die Festsetzungen F 6 - F 7 sollen die zügige Durchführung der Maßnahmen zur

Begründung der Gewerbeflächen sichern und den dauerhaften Erhalt der Pflanzflächen gewährleisten.

Erschließung:

- Die vorhandene Abbiegungsspur von der L49 auf das Gelände und der gegenüber abgehende Moorweg in das „Gewerbegebiet Moorweg“, sind die Festpunkte für die Grundstückserschließung. Es wird eine Kreuzung ausgebildet, die den Zugang zum B-Plan Gebiet ermöglicht.
 - Da dieses die einzige Zufahrt sein wird, ist für den LKW-Verkehr und im Rettungsfalle für die schnelle Entleerung des Gebietes eine Umfahrt ohne größere Stickerschließungen nötig.
 - Das Strassenprofil setzt sich aus einer Fahrbahn und Grün- und Fußwegflächen zusammen.
 - Die fußläufige und Fahrraderschließung des Gebietes ist durch den im Strassenprofil enthaltenen Weg mit 1,2m Breite sichergestellt.
 - Ein Anschluß an den ÖPNV ist vorgesehen. Die Verhandlungen hierfür sind noch nicht abgeschlossen.
 - Das Regen- und Strassenoberflächenwasser sollen weitgehend auf dem Gelände versickert werden, da die Baugrundverhältnisse hierfür sehr gut geeignet sind. Der durchschnittliche Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Schmutzfang und Ölabscheider sind im Erschließungskonzept dezentral vorgesehen. Ziel ist es gereinigtes Wasser an den Untergrund abgeben zu können. Die Vorabschätzung der Ableitungsmengen, der nötigen Versickerungsflächen und der nötigen Vorreinigungsanlagen wird zur Zeit erstellt. Die baulichen Anlagen zur Vorreinigung werden im Bebauungsplan im Strassenprofil flächenmässig mit festgesetzt. Die möglichen Wasserüberschüsse müssen in die nächste Vorflut eingeleitet werden.
- Für die Verkehrsflächen der öffentlichen Erschließungsstrasse sind Mulden und Rigolenüberläufe vorgesehen.
- Für die Verkehrsflächen der privaten Erschließungsflächen ist Versickerung über den A-Horizont vorgesehen.
- Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation im Moorweg angeschlossen werden. Hierzu ist eine Druckleitung erforderlich, die unter der L49 hindurch führt.



ZEICHNERKLÄRUNG
gem. Planzeichenverordnung vom 18.12.91

- | | |
|--------------------|---|
| Planzeichen | Erklärung |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 11 BauGB
Gewerbegebiet |
| | 1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 27 und 23 BauGB
Baugrenze überhöhere Grundstücksflächen |
| | Baulinie |
| | 1.3 VERKEHRSFÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 10 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche |
| | Sitzplatzbegrenzungsfläche / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Öffentliche Parkplätze |
| | Ein- und/oder Ausfahrt |
| | Einfahrtsbereich |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |
| | 1.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 und Abs. 6 BauGB
Transformationsstation |
| | Wasser |
| | Abwasser |
| | 1.5 GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünfläche |
| | 1.6 WASSERFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Wasserflächen |
| | 1.7 PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB |
| | Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planstelle |
| | Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB |
| | Anzupflanzende Bäume gem. Planstelle |
| | Anzupflanzende Sträucher gem. Planstelle |
| | Anzupflanzende sonstige Bepflanzungen gem. Planstelle |
| | Zu erhaltende Bäume |
| | Zu erhaltende Sträucher |
| | Zu erhaltende sonstige Bepflanzungen gem. Planstelle |
| | 1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN
ohne Normcharakter |
| | in Aussicht genommene Grundbesitzumgränzung |
| | Schichtswert |
| | Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastete Flächen mit Angabe des Begünstigten |
| | Umgränzung von Flächen für Kfz-SteHPplätze |
| | Nutzungsabkürzungen |
| | Gewerbegabebz. Teilflächen |
| | max. Taulhöhe, max. Frosthöhe |
| | Grundflächenzahl |

Änderung:
Legende bereinigt

Gemeinde Bordesholm
B-Plan Nr. 29
ohne Maßstab

5. Umweltverträglichkeit der Planung

Naturschutz und Landschaftspflege:

- Der als Baufläche festgesetzte Bereich weist gem. Landschaftsplan keine besonderen naturnahen bzw. ökologischen Qualitäten auf. Der Landschaftsverbrauch für die vorgesehene Planung ist in einer Eingriffsbilanzierung bewertet worden und wird entsprechend ausgeglichen. (siehe Anlage GOP)

Emissionen:

- Ein Schallgutachten und ein Emissionsgutachten sind bisher nicht erstellt worden. Die Lage direkt an der L49 und der Bahnlinie Kiel-Neumünster lassen hier keine zusätzlichen Belastungen erwarten. Eine Minimierung der Emissionen an die Luft über das gesetzliche geregelte Maß hinaus ist nicht vorgesehen. Lediglich zum Schutz der städtebaulich zu bewertenden Aufenthaltsqualität in Gewerbegebiet dient die Festsetzung, diese Emissionen nur oberhalb der Gebäudetraufen freizusetzen.

6. Abwägung

A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß

Diese Abwägung umfaßt:

1. Die Belange aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB
2. Die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gem. §4 BauGB aus der ersten Auslegung vom 11.06.99 bis 12.07.99.

6. Abwägung

B. Abwägung zum Satzungsbeschuß

Inhalt dieser Abwägung sind die Anregungen und Bedenken , die während der Offenlegung des Bebauungsplanes vom 16.08.2000 bis 31.08.2000 von einzelnen Bürgern, Bürgergruppen, Firmeninhabern, Rechtsvertretern einzelner Bürger und von Gewerbebetrieben sowie von Trägern öffentlicher Belage geäußert wurden.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Erschießungsbeiträge

Die Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung beschränken sich im wesentlichen auf den Umbau der von der L49 nötigen Abzweigung auf das B-Plan Gelände und die Ausbildung als Straßenkreuzung

Die Aneignung der Grundstücksflächen durch die Gemeinde ist bis auf kleinere Restflächen schon erfolgt.

8. Kostenprognose und Finanzierung

Bordesholm, den 21.12.2000

Gemeinde Bordesholm
Der Bürgermeister

Baasch

