

**Begründung zur Erweiterung und 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wattenbek**

Kiel, den 27.02.1996

Begründung zur Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wattenbek.

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Wattenbek hat am 12.12.1991 beschlossen, die Aufstellung zur Erweiterung und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchzuführen. Diese wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Landesstraße Nr. 49 (Verbindung B 404 - B 4 - A 7) und östlich der Bahnlinie Neumünster-Kiel. Die Erweiterung des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 überplant im Süden Teilflächen der genehmigten Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 und setzt diese neu fest.

## **3. Gegenwärtige Nutzung/Altlasten**

Bei der Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Über Altlasten ist nichts bekannt.

## **4. Geplante Nutzung**

Da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Wattenbek weiter anhält, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Gewerbegebiet zu erweitern.

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 7 wird die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die max. Höhe der Gebäude wird auf 42 m in N.N. begrenzt.

Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete sind nicht zu erwarten. Folgende Änderungen des Bebauungsplanes werden vorgenommen:

- Verlegung von Baugrenzen, ermöglicht durch den Fortfall einer Hochspannungsleitung.
- Ausweitung der überbaubaren Flächen, um die bauliche Nutzung zu erleichtern.
- Reduzierung des Sichtfeldes im Einmündungsbereich der Straße Nienröden-Reesdorfer Weg in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Auswirkungen auf den bevölkerungsnah im Zentrum/Bahnhofsbereich Bordesholm/Wattenbek gelegenen Einkaufsbereich insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsströme wird Einzelhandel im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise und in Verbindung mit produzierenden- oder Handwerksbetrieben zugelassen. Außerdem soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, daß der bestehenden Nachfrage von Handwerks- oder produzierenden Betrieben nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden kann.

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen; ausnahmsweise sollten sie zugelassen werden, wenn

- sie eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht übersteigen
- sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Wartungsbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

## 5. Grünordnung/Ersatzmaßnahmen

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Dieser zu erwartende Eingriff wird durch die vorgesehene Bepflanzung innerhalb der Erweiterungsfläche ausgeglichen (ca. 2.700 m<sup>2</sup>).

Die Absicht der Gemeinde, das westlich gelegene Flurstück 3/14 mit einer gewerblichen Nutzung festzusetzen, wurde aufgegeben, da es sich teilweise bei dieser Fläche gem. § 15 a, Abs. 1, Nr. 10 LNatSchG um eine Sukzessionsfläche handelt.

### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gewerbegebietsfläche soll nach allen Seiten hin durch Sicht- und Schutzpflanzungen eingegrünt sein. Auch in sich soll die Gewerbegebietsfläche den gegebenen Möglichkeiten entsprechend durchgrünt werden.

Folgende Pflanzmaßnahmen sind dafür im Bebauungsplan festgesetzt:

- Auf der Westseite des Plangebietes als Abgrenzung zur Sukzessionsfläche ist Knick mit seitlichem Randabstand in einer Gesamtbreite von 7,5 m als geschlossene mehrreihige Schutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern herzustellen.
- Auf der Ostseite des Plangebietes entlang des Kreuzungsbereiches Reesdorfer Weg (K 15)/Landesstraße L 49 ist eine 7,5 m breite, geschlossene, mehrreihige Schutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern herzustellen unter Berücksichtigung der hier ausgewiesenen Sichtfläche.
- Innerhalb der Plangebietsfläche wird empfohlen, durch die Grundstückseigentümer die einzelnen Grundstücksflächen an den Grenzlinien zueinander durch Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Die Abschirmung des erweiterten Plangebietes im Norden und Westen gegenüber der Landstraße und der Bundesbahn erfolgt durch eine 5 m breite Schutzgrünpflanzung.

Alle Anpflanzungen sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten herzustellen, z. B.

#### Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus serotina - Traubenkirsche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Eiche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum

#### Sträucher

Corylus avellana - Haselnuß  
Cornus sanguineum - Hartriegel  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose

Weitere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zuzunehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, daß der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, daß bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Außerdem sind die für den künftigen elektrischen Betrieb erforderlichen Sicherheitsabstände zu gewährleisten.

## **6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch in der Breite abgestufte Anliegerstichstraßen mit Wendepplatz sowie mit einseitig vorgesehenen Gehweg. (Diese Straßen sind bereits ausgebaut.) Zur Erschließung der Erweiterungsfläche ist der Ausbau der Straße "C" erforderlich.

Die Verkehrsflächen - Querschnitte - sind in der Planzeichnung dargestellt. Folgende Auflagen des Straßenbauamtes sind zu beachten:

- Das Baugebiet ist zur Kreisstraße 15 hin mit einer festen, durchgehenden Einfriedigung abzusichern.
- Einzelne Zufahrten oder Zugänge dürfen von den Grundstücken aus nicht zur Kreisstraße hergestellt werden.
- An der Einmündung der Erschließungsstraße A in die Kreisstraße sind gemäß RAL-Kk 5.11.3 Sichtdreiecke für die Annäherungssicht für LKW herzustellen und von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von mehr als 70 cm Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Evtl. Bewuchs ist laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden.
- Der Anschluß der Erschließungsstraße A an die Kreisstraße hat gem. RAS-K 1 (Ausgabe 1988) zu erfolgen.
- Die Anbauverbotszone muß nach § 29 StrWG an der freien Strecke der Kreisstraße von baulichen Anlagen freigehalten werden.
- An der Westgrenze des Haltungsgebietes ist Raum für ein Anschlußgleis an das Gewerbegebiet vorhanden. Die Trasse ist vorsorglich als Freihaltetrasse in den Bebauungsplan übernommen worden.

## **7. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Erweiterungsfläche ist im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft, die im Auftrag der Gemeinde die Bauflächen erschließt und veräußert. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### 8.1 Stromversorgung

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

Eine Umspannstation wurde im Plangebiet errichtet.

### 8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wattenbek sichergestellt.

Mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sind

- a) der Beginn der Erschließungsarbeiten und
- b) die Wasserbedarfsdeckung für die künftigen Gewerbebetriebe

rechtzeitig abzustimmen.

### 8.3 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 S. 612".

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

### 8.4 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) 591-25 74, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 8.5 Gasversorgung

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

## 8.6 Abwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung in den Gemeinden Bordesholm und Wattenbek 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 über einen naturnah gestalteten Regenrückhaltebereich in die vorhandene Vorflut abgeleitet, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst versickert werden kann.

Das im Bebauungsplan Nr. 7 geschaffene Regenrückhaltebecken soll noch weitere Regenwassermengen aus anderen Baugebieten aufnehmen.

## 8.7 Abfallbeseitigung

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

## **9. Kosten der Erschließung**

Für die Erschließung der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wattenbek werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

### 9.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau der Erschließungsstraße	ca. DM	15.000,00
Oberflächenentwässerung	ca. DM	<u>5.000,00</u>
insgesamt	DM	20.000,00

### 9.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.	DM 15.000,00
Wasserentsorgung einschl. Versorgungsleitung	ca.	<u>DM 10.000,00</u>
insgesamt		DM 25.000,00
Kosten der Erschließung überschlägig insgesamt		DM 45.000,00
		=====

~~Die Gemeinde Wattenbek erhebt für die Erschließungskosten von den Anliegern Beiträge (gem. § 127 (1) BauGB).~~

~~Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 9.1 (§ 129 (1) BauGB) = DM 2.000,00. Dieser Betrag wird durch den Gemeindehaushalt gedeckt.~~

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am 27.02.1996 *und d. d. 1996.*

**29. Okt. 96**

Gemeinde Wattenbek, den

~~24. Juni 1996~~

Bürgermeister

