

**Begründung zur Satzung der Gemeinde
Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet zwischen der Fernbahn-
linie Kiel-Neumünster sowie zwischen
dem Eiderkampsweg und der Straße
'Lütt Parten' (Teilgebiet 1) und für
das Gebiet nördlich des Dosenmoores
und westlich des westlichen Moorweges
(Teilgebiet 2)**



Datum der Erstellung/Änderung:

Kiel, den 25. August/ 08. März 1996/06. August 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 Wattenbek hat auf ihrer Sitzung am 21.09.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet zwischen der Fernbahnlinie Kiel-Neumünster sowie zwischen dem Eiderkampsweg und der Straße Lütt Parten aufzustellen (Teilgebiet 1) und für das Gebiet nördlich des Dosenmoores und westlich des westlichen Moorweges (Teilgebiet 2).

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebietes (Teilgebiet 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt südwestlich der Landesstraße 49 (Verbindung B 404 - B 4 - A 7) und westlich der Bahnlinie Neumünster-Kiel unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Bordesholm. Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage der Gemeinde Bordesholm. Es ergänzt die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wattenbek, von denen es durch die Bahnlinie getrennt wird. Das Gebiet ist relativ eben und hat eine Größe von ca. 6 ha.

3. Bisherige Nutzung/Bestand

Der überplante Bereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten sind Teile eines Redders im Geltungsbereich vorhanden. Die größere, nördlich der Planstraße B gelegene Fläche wird von einem Knick durchteilt. Dieser soll erhalten bleiben. Über Altlasten ist nichts bekannt.

4. Planungsanlaß und -ziele

Da die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Gemeinde Wattenbek weiter anhält, hat sich die Gemeinde entschlossen, ihre Gewerbeflächen zu erweitern. Im nordwestlichen Anschluß der geplanten Ausweisung plant die Gemeinde Bordesholm ebenfalls die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 25). Die Erschließung soll gemeinsam mit der Gemeinde Wattenbek durchgeführt werden.

Die Lage des Plangebietes am Rand der bebauten Ortslage von Bordesholm und gleichwohl in kurzer Entfernung zur Ortsmitte Wattenbek 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 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 mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe - auch ohne dass 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 des 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- oder produzierenden Betrieben nach entsprechenden gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird.

Dieses gilt ebenso für den Anschluß von Vergnügungstätten an diesem Standort.

Zusätzlich wurden gestalterische Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudefassaden getroffen, um einen Mindestmaß an Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und negative ortsgestalterische Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern.

6. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist vom Eiderkampsweg für den nördlichen Teil der Flächen und von der Planstraße B für die übrigen Flächen sowie optional von der Straße 'Lütt Parten' aus vorgesehen. 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.

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 entgegengewirkt werden.

Die Verkehrsflächen - Querschnitte - sind in der Planzeichnung dargestellt.

7. Grünordnung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 (Teilgebiet 2) vorgenommen werden. Wichtigste Maßnahmen im Plangebiet sind der Erhalt der Knicks am Eiderkampsweg und an der Fläche 97/2; der Erhalt bzw. die Ergänzung des südwestlichen Teils des Redders an der Fläche zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Bordesholm sowie die umfangreichen Neuanpflanzungen im Bereich der Fernbahnlinie im südöstlichen Bereich des B-Planes.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8. 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 Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. **Ver- und Entsorgung**

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wattenbek 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 Schleswig-Holsteinischen Landesenergieversorgung angeschlossen. Der Standort für eine Trafostation ist in der Planzeichnung - Teil A - vorgesehen worden.

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 über das Regenrückhaltebecken des Bebauungsplanes Nr. 7 in die vorhandene Vorflut geleitet soweit es nicht auf den Grundstücken selbst versickert werden kann. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Wasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

9.7 Abfall

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Wattenbek 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 740.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 44.000,--
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünanlagen	ca. <u>DM 204.000,--</u>
Insgesamt:	ca. DM 988.000,-- =====

10.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 265.000,--
Wasserversorgung	ca. <u>DM 69.000,--</u>
Insgesamt:	ca. DM 334.000,-- =====

10.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 988.000,--
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM 334.000,--</u>
Gesamtkosten	ca. DM 1.322.000,-- =====

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

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung

am: 18. Juni 1996



Gemeinde Wattenbek | 2. Sep. 96

Bürgermeister