



Übersichtsplan ohne Maßstab



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

Für das Gebiet begrenzt im Norden durch den Moorweg (Flurstück 73/36), im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 33 A und C, südlich des Rathauses (u.a. Flurstück 48/20), im Westen durch die Bebauung östlich am Weißdornweg und im Osten durch die Bebauung westlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/27, 48/37, 49/35, 48/25, 48/34 und teilweise 48/22, 49/32, 49/13, 48/30, 48/8, Gemeinde Bordesholm, Gemarkung Eiderstede, Flur 1.

### Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Hasssstraße 11 - 24103 Kiel  
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

Stand: 14.09.2011, 23.09.2011, 20.12.2011, 24.02.2012,  
27.03.2012

### 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 .....	- 4 -
4.	Vorgaben aus übergeordneten Planungen .....	- 4 -
5.	Inhalt der Planung/ Festsetzungen .....	- 6 -
6.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissions- schutzgesetzes gem. § 9(1) 24 BauGB .....	- 9 -
7.	Art und Umfang der Werbeanlagen in den Kern- und den Mischgebieten .....	- 10 -
8.	Auswirkungen der Planung .....	- 10 -
9.	Grünordnung .....	- 10 -
10.	Artenschutz .....	- 11 -
11.	Ver- und Entsorgung .....	- 11 -
12.	Altablagerungen / Altlasten .....	- 12 -
13.	Bodenordnung .....	- 12 -

## 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

(Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 33 B „Alter Mühlenhof“ in der Gemeinde Bordesholm, Stand 10.02.2012)  
erstellt durch: Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, Havelstraße 27, 24539 Neumünster

### Aufteilungsplan des Bebauungsplanes Nr. 33 in die Teilbereiche A-C

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

## 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 - **Vorabzug**)

### Verkehrsgutachten

(Verkehrsgutachten Nr. 33 „Alter Mühlenhof“, Stand: 10.02.2012)  
erstellt durch: Wasser- und Verkehrskontor Neumünster, Havelstraße 27, 24539 Neumünster

## 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. Anschließend ist dann die Teilung in die drei Teilbereiche A–C erfolgt. Diese Unterteilung wurde aufgrund der nun detailliert geplanten Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 33 B angepasst. Im Ursprungskonzept wurde die Planstraße B, als Querverbindung zwischen den Moorweg und der Planstraße A, 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 Mühlenstraße 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 ist, entstand daraus eine einfache Kreuzung. Für die Umsetzung des Vorhabens wurde der Plangeltungsbereich für den Teilbereich B erweitert, so dass der Kreuzungspunkt der Planstraße A zu B im Geltungsbereich liegt und damit die Querschließung der Mühlenstraße zum Moorweg erfolgen kann.

Die nächste Änderung des Plangeltungsbereiches erfolgte nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. 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, dass kein Handlungsbedarf für dieses Areal besteht und damit bauleitplanerisch nicht mehr berücksichtigt werden muss.

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 zukünftigen 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 der Straßen-, Stell- und Parkplatzbau sowie die Herstellung des zukünftigen 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 weitgehend 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 gibt es nun einige Planungsabsichten, die nun baurechtlich geregelt werden sollen. 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 nun vorliegenden Planungsabsichten (Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem hohem Anteil an altengerechten Wohnungen und einer Senioren- und Pflegeeinrichtung), das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2. und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorliegenden Ergebnisse dieses Verfahrens führten zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes, so dass dieser erneut auszulegen ist. Die Ergebnisse, die maßgeblich zur Änderung der Planunterlagen führten, sind nachfolgend unter Ziffer 2 beschrieben.

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

Der Teilbereich C umfasst im Wesentlichen 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 geschieht 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 Bereiche, die schon planerische Zielvorstellungen und zum größten Teil auch klare Grundstücksverhältnisse aufweisen sowie schon realisiert wurden (Teil A), sollen dabei nicht durch zu lange Planungszeiträume in der baurechtlichen Umsetzung gestört werden. Das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sollte für den Teilbereich C erst nach einer einvernehmlichen Abstimmung und einer Lösungsidee für die überwiegenden Gemengelagen durchgeführt werden.

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) sind bis auf den Pavillon an der Mühlenstraße entfernt worden, so dass das Gelände, bis auf den abgeschlossenen Rathausneubau mit angrenzenden Frei- und Erschließungsflächen, derzeit weitgehend frei liegt. Die nördlichen Flächen im Teilbereich B, die im Wesentlichen durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt sind, werden im Bestand übernommen und erhalten für eine Nachverdichtung zukünftig Entwicklungsspielraum. Die westlich anschließenden gewerblichen Flächen (Teil C) im Bestand bleiben vorerst unverändert.

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 Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2.2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

## 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. 30.100m<sup>2</sup> beträgt und somit den Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> 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.

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 B wichtig waren, wurden bei der Planung berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 06.10.2011.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.10.2011 bis zum 23.11.2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 12.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Durchführung beider Verfahrensschritte ergaben folgende Änderungen.

- Änderung des Plangeltungsbereiches. Herausnahme der bereits v.g. Flurstücke 48/35, 48/28, 48/26, 48/36 und 48/27.
- Auf der Baufläche 3 wird eine zwei (II) Geschossigkeit festgelegt.
- Die Planstraße B wurde überarbeitet, die Straße hat zukünftig nicht mehr wie geplant den Status einer Verbindungsstraße, sondern dient nur zur Erschließung der im Teil-

bereich B ausgewiesenen Wohnbauflächen. Dabei wurde der Straßenquerschnitt (Straßenbreite und Ausnutzung) sowie der Kreuzungspunkt überarbeitet.

### **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. Derzeit (Dezember 2011) wird der Rahmenplan fortgeschrieben, um diesen an die bereits realisierten Vorhaben (Bahnhofsumbau, Rathausneubau, Erstellung von Frei- und Erschließungsflächen) sowie an zukünftige Planungsideen anzupassen. Die Fortschreibung des Rahmenplanes steht inhaltlich der Entwicklung/ Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 33 B nicht entgegen. Im Gegenteil, die Gemeinde hat sich mehrheitlich für die wohnbauliche Nutzung und die Errichtung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung ausgesprochen.

Zur Realisierung v.g. Planungsziele sind entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige und die zu überplannende, 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 (s. auch Pkt. 4.3): Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Norden und Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO im Süden. Damit wird der gesamte Bebauungsplan, respektive der Teilbereich B aus den Darstellungen der 3. Änd. des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

#### **4.1 Landesraumordnungsplan/Regionalplan für den Planungsraum III**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Maßgeblich sind der Landesraumordnungsplan des Landes Schl.-H. (LROPI SH) in seiner Teilfortschreibung 2004, in der Bekanntmachung vom 17. Jan. 2005, und der jeweilige Regionalplan, der die räumlichen Grundsätze und Ziele des LROPI konkretisiert.

Aussagewirksam für die Gemeinde Bordesholm ist der Regionalplan 2004 für den Planungsraum III, Region K.E.R.N., in dem der Gemeinde Bordesholm eine örtliche Funktion als Unterzentrum zugewiesen wird. Bordesholm ist keine amtsfreie Gemeinde mehr. Im Zuge der Verwaltungsstrukturreform hat sich die Gemeinde Bordesholm im Jahr 2007 mit den 13 Umlandgemeinden zum neuen Amt Bordesholm zusammengeschlossen. Die angrenzenden Gemeinden Wattenbek und Brügge nehmen aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhangs mit Bordesholm an der Entwicklung des Unterzentrums teil. Dies bedarf einer engen Abstimmung (interkommunale Vereinbarungen). Eine dringliche Aufgabe der Gemeinde besteht in der Ausbildung einer attraktiven und verkehrsgerechten, der Bedeutung eines Unterzentrums angemessenen Ortsmitte.

Laut v.g. Regionalplan sind der Gemeinde Bordesholm als äußerem Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Westufer – Molfsee – Flintbek – Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge) noch Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau gegeben, die langfristig im Süden des Gemeindegebietes zusammen mit der Gemeinde Wattenbek zu sehen sind. Vor diesem Hintergrund ist eine bauliche Nutzung von innerhalb der bebauten Ortslage verfügbaren Flächen von besonderer Relevanz.

#### 4.2 Landschaftsplan

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

#### 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(1) 3. BauNVO aus (Bestandssicherung ohne ortsbaulichen Bezug zu den Nachbarschaften).

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

#### 4.4 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 m<sup>2</sup> 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 B des Bebauungsplanes Nr. 33 erläutert und begründet.

Derzeit (Winter 2011) wird der Rahmenplan, wie v.g. fortgeschrieben, um diesen an die bereits realisierten Vorhaben (Bahnhofsumbau, Rathausneubau, Erstellung von Frei- und Erschließungsflächen) sowie an zukünftige Planungsideen anzupassen.

Die Fertigstellung der Fortschreibung des Rahmenplanes ist für den Winter 2011/ 2012 geplant.

Der Planinhalt des gesamten Bebauungsplanes Nr. 33 basiert auf den Nutzungsausweisungen des v.g. städtebaulichen Rahmenplanes. Der Teilbereich B umfasst den nördlich angrenzenden Bereich, der im Rahmenplan zur wohnbaulichen Nutzung vorgesehen ist.

## 5. Inhalt der Planung/ Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangeltungsbereich liegenden Baufelder 1a/b bis 3 werden als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der überwiegenden nachbarschaftlichen Nutzung, einer wohnbaulichen Nutzung westlich, nördlich und östlich des Plangeltungsbereiches.

Im Baufeld 1a/b und 2 sollen zukünftig betreute und barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Untergeordnete Nutzungen, die für den laufenden Betrieb notwendig sind, wie z.B. einer zugehörigen Verwaltung, einen Multifunktionssaal, Café, usw. werden in den Gebäuden ebenfalls untergebracht.

Ziel ist es, attraktive, qualitätsvolle betreute und barrierefreie Wohnungen zentrumsnah innerhalb der Gemeinde Bordesholm zu schaffen.

Bei der Baufläche 3 ist die ausgewiesene Baufläche aufgrund der geführten Planungsgespräche und Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verkleinert worden (siehe Ziffer 1 und 2). Für die verbleibende Fläche liegt keine konkrete Planung vor, allerdings sind Planungsgespräche geführt worden. Im Ergebnis sollen hier nach wie vor innerstädtische Wohnungen entstehen in Anlehnung an die zukünftige nachbarschaftliche Bebauung der Baufelder 1 und 2.

Der Teil B – Text, Ziffer 1 regelt den Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen bzw. den Ausschluss oder die Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den einzelnen unterschiedlichen Nutzungskategorien. Dies wird vorgenommen, um Probleme mit den unterschiedlichen Nutzungen vorzubeugen und Nutzungen, wie in diesem Fall das Wohnen zu schützen und durch Planung eine qualitative Entwicklung des Ortszentrums voranzutreiben.

Daher werden folgende Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO gestrichen:

- die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Diese Nutzungen sind städtebaulich nicht gewollt, da hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen für das neue Ortszentrum ausgehen könnten. Da die Gemeinde möglichst wenig Konfliktpotential fördern will, werden die v.g. Nutzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (**WA**)

Der Wettbewerbsentwurf beinhaltet den Vorschlag, in Nachbarschaft zum vorgesehenen Dienstleistungszentrum mit dem heutigen Sitz der Amtsverwaltung, der Polizei usw. eine Wohnbebauung zu erhalten bzw. eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 33, Teilbereich B, wird die Fortführung der Wohnbebauung gefördert.

Da für die Bauflächen 1a/b und 2, wie unter Ziffer 5.1 beschrieben, konkrete Planungen vorliegen, nehmen die Festsetzungen in Abstimmung mit der Gemeinde bereits Bezug zu der genannten Planung. Die Festsetzungen werden daher wie folgt vorgenommen:

- die Grundflächenzahl (**GRZ**) ist durchgehend mit 0.40 festgesetzt,
- die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Planung differenziert festgesetzt, in der Baufläche 1a sind vier (**IV**) Geschosse zulässig, in den Bauflächen 1b und 2 lediglich drei (**III**) Vollgeschosse festgesetzt,
- die maximalen Gebäudehöhen der Bauflächen 1a/b und 2 fallen aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes und unterschiedlicher Anzahl der Geschosse unterschiedlich aus (Baufläche 1a **GH** max. 49,00 m ü.N.N.; Baufläche 1b **GH** max. 46,00 m ü.N.N.; Baufläche 2 **GH** max. 47,80 m ü.N.N.). Dies entspricht ei-



- ner realen Gebäudehöhe in der Baufläche 1a von ca. 14,10 m, in der Baufläche 1b einer Gebäudehöhe von ca. 11,10 m und in der Baufläche 2 von ca. 13,00 m.
- in der Baufläche 1a/b sind Gebäude in der abweichenden Bauweise zulässig. Das heißt, es dürfen Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m errichtet werden. Es muss allerdings bestimmt werden, welche Abweichung dabei zulässig ist. Innerhalb der Baufläche 1a sind Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig. Innerhalb der Baufläche 1b sind Gebäudelängen bis zu 51 m zulässig. Durch die bereits vorgestellte Hochbauplanung ist es möglich, mit dem B-Plan Bezug zu nehmen. Städtebaulich sind in diesem Fall solch lange Gebäudeseiten unbedenklich, da diese nach dem jetzigen Stand untergliedert sind. Einzelne Fassadenteile springen vor und zurück, so dass das Gebäude in der Fertigstellung als nicht zu lang wahrgenommen wird. Zudem nimmt das geplante Gebäude Bezug an das bereits bestehende neue Rathaus, welches ähnlich groß ist.
  - Satteldächer (**SD**) und Walmdächer (**WD**) mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 10° bis 30°.

Die Festsetzungen der Baufläche 3 nehmen Bezug auf die vorhandene und angrenzende Nachbarschaft sowie an die geplante Bebauung der Baufelder 1 und 2. Folgende Festsetzungen wurden daher vorgenommen:

- die Grundflächenzahl (**GRZ**) 0.40,
- die Zahl der Vollgeschosse, und zwar zweigeschossig (**II**),
- die maximale Gebäudehöhe (**GH**) von max. 46,50 m ü.N.N. (entspricht ca. 11,00 m realer Gebäudehöhe über Terrain),
- es sind Gebäude in offener Bauweise zulässig,
- geneigte Dächer (**GD**) mit Dachneigungen zwischen 15° und 45°.

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

### 5.3 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.

Aufgrund der v.g. Ergebnisse des Verkehrsgutachtens bzw. Planung ist das mittelfristige Ziel der Gemeinde die Planstraße A als optimale verkehrstechnische Ergänzung umzusetzen. Dieses planerische Ziel soll mit dem Bebauungsplan Nr. 33 C festgesetzt werden. Ein wesent-

licher Teil ist aber hierbei auch die Herstellung der Planstraße B, die im jetzigen Teilbereich B baurechtlich festgesetzt und hergestellt werden soll.

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.

Ein Verkehrsgutachten hatte mehrere Varianten untersucht. Das Ergebnis ist unter Berücksichtigung der gewünschten städtebaulichen Ziele in die Planung eingearbeitet worden. Nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und weiterer Planungsgespräche zwischen der Gemeinde und Anliegern aus dem Teilbereich C liegen 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 Planstraße A 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.

#### Erschließungssystem

- Die Planstraße B (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 1 bis 3 dient. Aus diesem Grund ist die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Straßenquerschnitt liegt nach dem derzeitigen Planstand bei 5,00 m, ein Fußgängerweg seitlich der Straße ist vorhanden und wird ca. 3 cm mit einem Bordstein höher abgesetzt. Der Fußgängerweg ist dadurch abgegrenzt aber dennoch bei Bedarf überfahrbar. Die reduzierte Fahrbahnbreite sowie Gestaltung nahe einer Mischverkehrsfläche tragen zu einer Verkehrsberuhigung bei. Nach dem Verkehrsgutachten ist nur von einer geringen Verkehrsbelastung, ca. 1.800 Kfz/24h mit geringen LKW-Anteil (Lieferverkehre zu den Anliegern) zu erwarten. Ein Ausschluss von LKW-Verkehren ist nicht möglich, da dies nicht mit einem Bebauungsplan geregelt werden kann. Seitens der Gemeinde wurde der Wille geäußert, die Planstraße B verkehrlich zu widmen (LKW-Durchfahrtsverbot oder Einbahnstraße). Dies ist dann zu einem späteren Zeitpunkt mit der Verkehrsaufsicht abzustimmen. Verkehr durch gebietsfremden Durchgangsverkehr besteht aufgrund der verkehrsgünstigeren Verbindungen (Moorweg, Steindamm und Mühlenstraße) nicht. Die Planstraße B ist von der Belastung ähnlich zu bewerten, wie bei dem Weißdornweg. Damit sind freiräumliche Nutzungen (Terrassen, Balkone und Gärten) weiterhin uneingeschränkt nutzbar.
- (*Außerhalb des Plangeltungsbereiches, B-Plan Nr. 33 A und C zur Information*) 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 gesamte Bereich, bis auf die Fahrtrasse, wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen, die sich auch in Richtung Osten über die gesamte Mühlenstraße erstreckt. Eine Ausweisung zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich erfolgte nicht, da die Gemeinde trotz der geplanten der Entlastungsstraße keine reine Fußgängerzone hier errichten möchte. Die Fahrtrasse der Mühlenstraße wird mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- (*Außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Information*) Die Planstraße A, die von dem neuen Kreis der Bahnhofstraße K 71 nach Norden ausgeht, erschließt von Norden aus (rückwärtig) die vorhandene Bebauung nördlich der Bahnhofstraße (Mischgebiete) sowie das neue Ortszentrum (Kerngebiet) und dient somit der Fahrverkehrsentlastung der Bahnhofstraße. Sie stößt im Osten auf die Mühlenstraße.

#### Zum öffentlichen ruhenden Verkehr (Parkplätze (P))

Ca. 8 Parkplätze sind straßenbegleitend entlang der Planstraße B, ca. 22 Parkplätze entlang der Planstraße A ausgewiesen. Dies dient zur weiteren Stärkung des Ortszentrums, da ein ausreichendes Parkraumangebot zur Belebung des Ortszentrums beiträgt.

#### Zum privaten ruhenden Verkehr

Zur Unterstützung wird textlich festgesetzt, (TEXT Ziffer 5), dass in den neuen allgemeinen Wohngebieten (Bauflächen 1a, 1b und 2) die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Gemeinschaftsanlagen) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

Innerhalb der Baufläche 3 sind keine Flächen dafür festgesetzt. Allerdings sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) die o.g. Nutzungen zulässig. Weiterer Detaillierungsgrad für diesen Bereich ergibt keinen Sinn, da zum jetzigen Stand keine genauere städtebauliche Planung sowie Hochbauplanung vorliegt.

#### Zum Fahrrad-/ und Fußgängerverkehr

Ausgehend vom Zentrumsplatz führen fußläufige Verbindungen durch die Passage/ Durchgang am Dienstleistungszentrum (heute Rathaus mit Sitz der Amtsverwaltung) in die neuen Bereiche mit Wohnnutzung bis zum Moorweg.

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.

### **5.4 Gestaltung**

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Teil B: Text Ziffer 4) werden für folgende Bereiche vorgegeben: Fassaden, Dachflächen und Dachgauben.

Durch diese Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereiches die Fassadengestaltung geordnet und einheitlich entwickelt. Ziel ist es, ein attraktives Erscheinungsbild in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung zu schaffen.

Wesentlichen Merkmale der unmittelbaren Gestaltungsmerkmale der Umgebungsbebauung angepasst werden bei der Planung berücksichtigt.

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

Die von dem Fahrverkehr auf den Planstraßen A und B ausgehenden Emissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. 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 nun im Bebauungsplan Nr. 33 B festgesetzt (Teil B -Text-, Ziffer 9). 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 (siehe Anlage: schalltechnische Untersuchung).

Aufgrund der angrenzenden Bahnanlage sind Emissionen durch Lärm und Erschütterung vorhanden. Zum Schutz des B-Planes Nr. 33 B 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.

## 7. Art und Umfang der Werbeanlagen in dem allgemeinen Wohngebiet

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.

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen können in Einzelfällen ausnahmsweise stattgegeben werden; dementsprechend wird die Gemeinde ihr Einvernehmen aussprechen für den Fall, dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen zu erwarten sind. Hierdurch ist eine Feinsteuerung, durch die Gemeinde möglich.

## 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.

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

## 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.

Für die bereits ausgeführte Waldumwandlung wurden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Dieser Ersatz erfolgte nach den Kriterien des LWG. Auf der festgesetzten Ersatzfläche ist eine Entwicklung zur Waldfläche möglich, somit ein funktionaler Ersatz.

Die bestehenden Knickstrukturen am westlichen und östlichen Rand (deckungsgleich mit E 1 und E 2) werden nicht als zu erhalten festgesetzt. Beide Knickstrukturen sind beidseitig mit Wohnbebauung umgeben und befinden sich nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Knickstrukturen. Der Ausgleich der wegfallenden Knickstrukturen erfolgt ähnlich der entfallenden Waldfläche extern.

Zur Grüngestaltung der Freiräume bzw. zur Eingrünung der vorhandenen und geplanten Bebauung werden die wesentlichen Inhalte, vor allem die Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen E1 und E2 in der Planzeichnung -Teil A-) in den Bebauungsplan Nr. 33 B verbindlich übernommen. Zusätzlich sind hierzu die textlichen Festsetzungen im Teil B - Text – zwingend zu beachten.

## 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 A sind ausschließlich bereits baulich genutzte Siedlungs- und Gewerbeflächen betroffen, die keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Arten (entsprechend des Anhangs IV EG-FFH-RL und europäische Vogelarten) aufweisen. Eine Erstbegehung erfolgte vor dem Abriss der vorhandenen Fabrikgebäude und eine Weitere vor der verbindlichen Bearbeitung des Bauleitplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 33 A steht in keiner ökologischen Verbindung. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor.

Mögliche Zugriffsverbote für spätere Genehmigungsverfahren stellen kein unüberwindliches Hindernis dar.

## 11. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind teilweise in der Planstraße A in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen für den nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt und an die vorhandenen Netze/ Leitungen angeschlossen. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird im weiteren Verfahren erstellt und alle wichtigen Erkenntnisse und Vorgaben werden, sofern B-Planrelevant, im Bebauungsplan redaktionell übernommen.

### 11.1 Schmutzwasserentsorgung/ Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene bzw. in der Planstraße B neu zu schaffende Kanalisationsnetz geleitet.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (Straßen- und Parkplatzflächen) und das unbelastete Regenwasser der privaten Grundstücke wird 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. schadloße 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 aus Richtung Moorweg und neuem Rathaus zu erweitern. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt. Ein Fernwärmeanschluss für die Bauflächen 1a, 1b und 2 und 3 ist aufgrund der großen baulichen Anlagen und der geplanten Nutzung sowie aufgrund der Nutzung regenerativer Energien durch die Gemeinde geplant und gewünscht. Dies wird nachfolgend in Verträgen festgesetzt. Eine Gas - Versorgung der Baufläche 3 ist nicht möglich.

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 und die Planstraßen) 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.
- Revisionsdrainagen 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.
- Niederschlagwassereinleitungen in Oberflächenwasser oder das Grundwasser im Grundsatz einer Erlaubnis gem. § 7 WHG i.V.m. § 21 LWG bedürfen. 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

Altablagerungen oder Altlasten sind in dem Plangeltungsbereich nicht bekannt. Es sind jedoch bei dem Abriss der Gebäude der Wendeln-Brotfabrik große Flächen an Boden gereinigt bzw. ausgetauscht worden.

#### 13. Bodenordnung

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

Gebilligt durch Beschluss vom 04.06.2012.

Bordesholm, den .....  
Gemeinde Bordesholm

.....  
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 14.09.2011, ergänzt am 23.09.2011 gem. BA-Sitzung vom 22.09.2011,  
20.12.2011, 24.02.2012, geändert gem. Beschluss der GV-Sitzung vom 27.03.2012  
für die erneute Beteiligung

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