

## Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 11 für das „Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210“

### Begründung

<p>Bearbeitet im Auftrage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg - Eckernförde mbH:  <b>PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER</b>          Stuhlsallee 31          24937 Flensburg          Tel.: 0461 / 25481          Fax: 0461 / 26348</p>	<p>Bearbeitungsstand:  <b>AUSFERTIGUNG</b>          07/01</p>
---	---



# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

## I. Festsetzungen

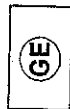
1. Art der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 1)



Sonstige Sondergebiete  
-Logistikzentrum und Auslieferungslager für den  
überörtlichen Bedarf

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 11 BauNVO)



Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

Lw<sup>59</sup>

maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel  
nachts (22.00-06.00 Uhr), z.B. 59 dB(A) / m<sup>2</sup>

(§ 1 Abs. 4, § 11 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 2)

0,6

Grundflächenzahl, z.B. 0,6

(§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

GH = 12 m

Höhe baulicher Anlagen  
(maximale Höhe über festgelegter Geländeoberfläche)

(§ 16 BauNVO)

3. Baugrenze



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 BauNVO)

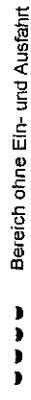
6. Verkehrsflächen



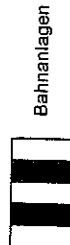
Straßenverkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bahnanlagen

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung



Fläche für die Abwasserbeseitigung  
- Regenklärbecken -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9. Grünflächen



öffentliche Grünfläche  
- naturnahe Parkanlage -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Text Ziff. 4)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

a

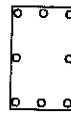
Entwicklungsziel Gehölzstreifen

b

Entwicklungsziel Knick

c

Baum anpflanzen



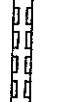
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen



besonderer Nutzungszweck von Flächen  
(vgl. Text Ziff. 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit  
mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit  
Leitungsrechten zugunsten der Ver- u. Entsorgungsträger  
zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.58

festgelegte Geländeoberfläche über NN, z.B. 15.58m



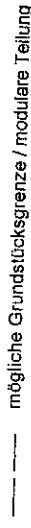
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z. B. 1.1



mögliche Grundstücksgrenze / modulare Teilung



Flurstücksnummer, z.B. 1/40



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurgrenze



vorhandene Gemarkungsgrenze



Maßangabe in m, z.B. 10



Bezeichnung der Planstraßen und -wege, z.B. A



innere Aufteilung von Verkehrsflächen



vorhandener Graben



Öffentlicher Fußweg



Richtfunkstrecke mit nördlicher Grenze des Schutzbereiches

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Logistikzentrum und Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“ dient vorwiegend der Unterbringung von besonders flächenbeanspruchenden Betrieben, die im Hinblick auf ihre Güterlagerungs-, umschlags- und verteilfunktion ein gesteigertes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und daher besondere Anforderungen an eine verkehrsgünstige Lage aufweisen, wie z.B. Logistikunternehmen und Güterverteilzentren.

(2) Zulässig sind

1. Speditionen, Fuhr- und Busunternehmen und zugeordnete Betriebshöfe,
2. Lagerhaltungs- und Logistikunternehmen, Lagerhäuser und -plätze,
3. Güterverteilzentren,
4. Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an den Endverbraucher,
5. Werkstattbetriebe, die der Reparatur, Wartung und Pflege von Fahrzeugen der gewerblichen Personenbeförderung und des Güterverkehrs sowie von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen dienen, und ihre Nebenanlagen.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

1. in Verbindung mit Betrieben nach Abs. 2 der Produktion oder Weiterverarbeitung von Gütern dienende Betriebsteile oder Anlagen, soweit diese sich der allgemein zulässigen Hauptnutzung räumlich (maximal 25% der zugelassenen Grundfläche) und funktional deutlich unterordnen,
2. Bürogebäude und Rechenzentren, die als Nebennutzungen mit Betrieben nach Abs. 2 in einem funktionalen Zusammenhang stehen und die der allgemein zulässigen Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet sind,
3. Verkaufseinrichtungen bis zu einer Größe von höchstens 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche, wenn sie
  - a) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb nach Abs. 2 Nr. 5 stehen,
  - b) diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
  - c) nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfes handeln.

(4) Unzulässig sind Abfall- und Schrottlager und Abwrackplätze

#### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Abfall- und Schrottlager und Abwrackplätze,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

(2) Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels sind nur zulässig, wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe kann zugelassen werden für untergeordnete Teile baulicher Anlagen, sofern und soweit dieses aus technischen Gründen erforderlich ist.

## **3. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zentraler Servicebereich“ sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der festgesetzten Baugebiete selbst dienen, z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufseinrichtungen für Waren und Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Kiosk), und ihre Nebenanlagen.

## **4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)**

(1) An den festgesetzten Standorten „Baum anpflanzen“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) <sup>1</sup>Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind flächig dicht (mind. 2 Pflanzen je m<sup>2</sup>) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. <sup>2</sup>Durch die Anpflanzungen hindurch sind Zuwegungen mit einer Gesamtbreite von maximal 8 m je Grundstück zulässig. <sup>3</sup>Im Teilgebiet 1.1 können weitere Durchstiche zugelassen werden, sofern und soweit es für eine direkte rückwärtige Anbindung des jeweiligen Grundstückes an die Bahnanlagen erforderlich ist.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (a) – Entwicklungsziel: Gehölzstreifen“ sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (b) – Entwicklungsziel Knick“ ist ein Knick von mindestens 2,50 m Sohlbreite aufzusetzen, zweireihig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Die Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden pauschal allen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Eingriffs-Baugrundstücken zugeordnet.

## **5. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)**

(1) Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wie Zäune, Mauern u.ä. müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(2) <sup>1</sup>Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe nicht zulässig. <sup>2</sup>Für freistehende Werbeanlagen gilt die gebäudebezogene Höhenbeschränkung nach Satz 1 des jeweiligen Baugrundstückes. <sup>3</sup>Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen, die weniger als 20 m von dem nach Ziff. 4(3) festgesetzten Gehölzstreifen entfernt sind, eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

(3) Glänzende/reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich um die Autobahnanschlußstelle „Bredenbek“ ist vorgesehen als interkommunaler gewerblicher Standort vornehmlich für die Ansiedlung von besonders verkehrserzeugenden Betrieben. Mit der vorliegenden Planung wird ein Schritt zur Realisierung dieser Zielsetzung getan. Das Projekt dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und soll vorwiegend Betriebe mit regionaler und überörtlicher Ausrichtung aufnehmen, deren Anforderungen an Standort und Fläche andernorts nicht erfüllt werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

## 3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen ca. 10,9 ha großen Bereich der z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südöstlich der Anschlußstelle „Bredenbek“ der A 210, gelegen im Winkel zwischen der Schönhagener Straße (Kreisstraße 67) und der Eisenbahnlinie Rendsburg-Kiel.

## 4. Entwicklung der Planung

### Landesplanung

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung für den Planungsraum III. Demnach sollen besonders verkehrserzeugende Unternehmen vorrangig an Autobahn-Anschlußstellen, an denen bereits ein gewerblicher Ansatz vorhanden ist, vorgesehen werden. Im Regionalplan III ist Bredenbek dementsprechend ausdrücklich genannt. Die Flächen sind interkommunal in Kooperation mit dem jeweiligen zentralen Ort zu entwickeln, wobei die Anbindung an das Schienennetz zu prüfen und großflächiger Einzelhandel generell auszuschließen ist. Die Gemeinde Bredenbek entwickelt den neuen gewerblichen Standort gemeinsam mit dem LZO Felde und der Gemeinde Bovenau sowie mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH, die die Erschließung und Vermarktung der Flächen übernommen hat.

### Flächennutzungsplan

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aus dem Jahre 1998 wurde bereits ein ca. 5 ha großer Bereich des Plangebietes als „Sondergebiet – Logistikzentrum und Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“ ausgewiesen. Dieser Bereich deckt räumlich in etwa den vorgesehenen 1. Bauabschnitt der aktuellen Planung ab. Da der Bebauungsplan aber auch den später zu realisierenden 2. Bauabschnitt berücksichtigt und sich zudem aus dem bisherigen Planungsprozeß Differenzierungen hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben haben, wird parallel zu diesem Bebauungsplan die 4. Änderung des FNP aufgestellt, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB daraus zu entwickeln.

Entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen und der innerhalb des Amtes Achterwehr angestrebten Funktionsteilung zwischen den Gewerbestandorten Bredenbek und Felde wird in der 4. Änderung des FNP der überwiegende Teil des Plangebietes nach § 11 BauNVO als

"sonstiges Sondergebiet – Logistikzentrum und zentrales Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf" ausgewiesen. Um das Gebiet begrenzt auch für Gewerbebetriebe zu öffnen, die dem Sondergebiet und dessen Zweckbestimmung nicht eindeutig zugeordnet werden können und um die Vermarktungschancen zu erhöhen, wird –in Absprache mit der Landesplanung- ein untergeordneter Teil als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde, in deren Händen die Vermarktung beider Standorte Bredenbek und Felde-Kleinnordsee liegt, kann eine Grundstücksvergabe sichergestellt werden, die die vereinbarte Funktionsteilung gewährleistet. Dies wird sich in einer entsprechenden Konzeption des Flächenmanagements widerspiegeln.

### Landschaftsplanung

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Bredenbek ist der Planbereich entsprechend der o.g. 2. Änderung des FNP als entsprechende Eignungsfläche ausgewiesen. Für die darüberhinausgehenden Flächenanteile wird der Landschaftsplan fortzuschreiben sein. Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der um Elemente einer Umweltverträglichkeits-Vorprüfung erweitert wurde.

## 5. Städtebauliche Maßnahmen

Das planerische Konzept soll unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben und Erschließungstechnischer wie auch gestalterischer und landschaftspflegerischer Anforderungen den möglichen Nutzungsinteressen -soweit absehbar- Rechnung tragen. Weiterhin ist die beabsichtigte Realisierung in zwei Bauabschnitten berücksichtigt und optional auch die längerfristige Erweiterung um einen dritten Bauabschnitt in südöstlicher Richtung.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist differenziert festgesetzt: Entsprechend der grundlegenden Zielsetzung ist der Großteil der Flächen für die Ansiedlung besonders flächenbeanspruchender und verkehrserzeugender Unternehmen vorgesehen. Da die hierfür entwickelten sehr speziellen Anforderungen und Zulässigkeitskriterien sich von der Typologie eines „normalen“ Gewerbegebietes nach BauNVO wesentlich unterscheiden, erfolgt die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum und Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“. Durch textliche Festsetzung ist die Zweckbestimmung definiert und die Art der Nutzung geregelt, wobei Betriebsarten, die sich in die Zweckbestimmung uneingeschränkt einfügen, allgemein zulässig sind, während davon abweichende Nutzungen nur im Zusammenhang mit allgemein zulässigen Nutzungen und nur, soweit sie sich diesen räumlich und funktional unterordnen, als Ausnahme zugelassen werden können. Dadurch soll einerseits das Angebot flexibler gestaltet werden, andererseits aber eine Entwicklung im Widerspruch zur Zweckbestimmung verhindert werden.

Eine weitergehende Flexibilisierung im Rahmen der besonderen Zweckbestimmung ist nicht möglich ohne dieses über Ausnahmetatbestände soweit „aufzuweichen“, daß hier gleichsam ein „normales“ Gewerbegebiet entstehen könnte. Um gleichwohl in begrenztem Rahmen auch sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln zu können, wird daher ein untergeordneter Teilbereich des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei wird der Zulässigkeitskatalog nach § 8 BauNVO dergestalt eingeschränkt, daß Nutzungen, die aufgrund der ortsfernen Lage und auch wegen der angestrebten gesamt-konzeptionellen Geschlossenheit des Gebietes an dieser Stelle unerwünscht sind, ausgeschlossen.

Die festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck („Service“) soll die Anlage von Versorgungseinrichtungen für das Gebiet selbst, gedacht ist hier z.B. an einen Imbiß, einen Kiosk u.ä., ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit/Grundflächenzahl/Gebäudehöhe) ist so festgesetzt, daß im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

(Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist dabei – unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen – eine wirtschaftliche und damit auch flächensparende Ausnutzung der Grundstücke bis zur Kappungsgrenze, also effektiv GRZ 0,8 möglich. Die Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen soll, wie auch die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Werbeanlagen und der Fassadengestaltung, den unvermeidlichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild in einem verträglichen Rahmen halten.

Anzupflanzende Bäume und sonstige Anpflanzungen dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes. Gleichmaßen dienen sie als gestalterische Klammer für die im Rahmen der zulässigen Bandbreite mögliche und zu erwartende individuelle Vielfalt an baulichen Gestaltungsformen. Die Anpflanzungen verstehen sich, abgesehen von dieser ortsgestalterischen Funktion, auch als Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung bedingten "Landschaftsverbrauch" und die Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Es sollen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden.

## 6. Verkehrliche Erschließung

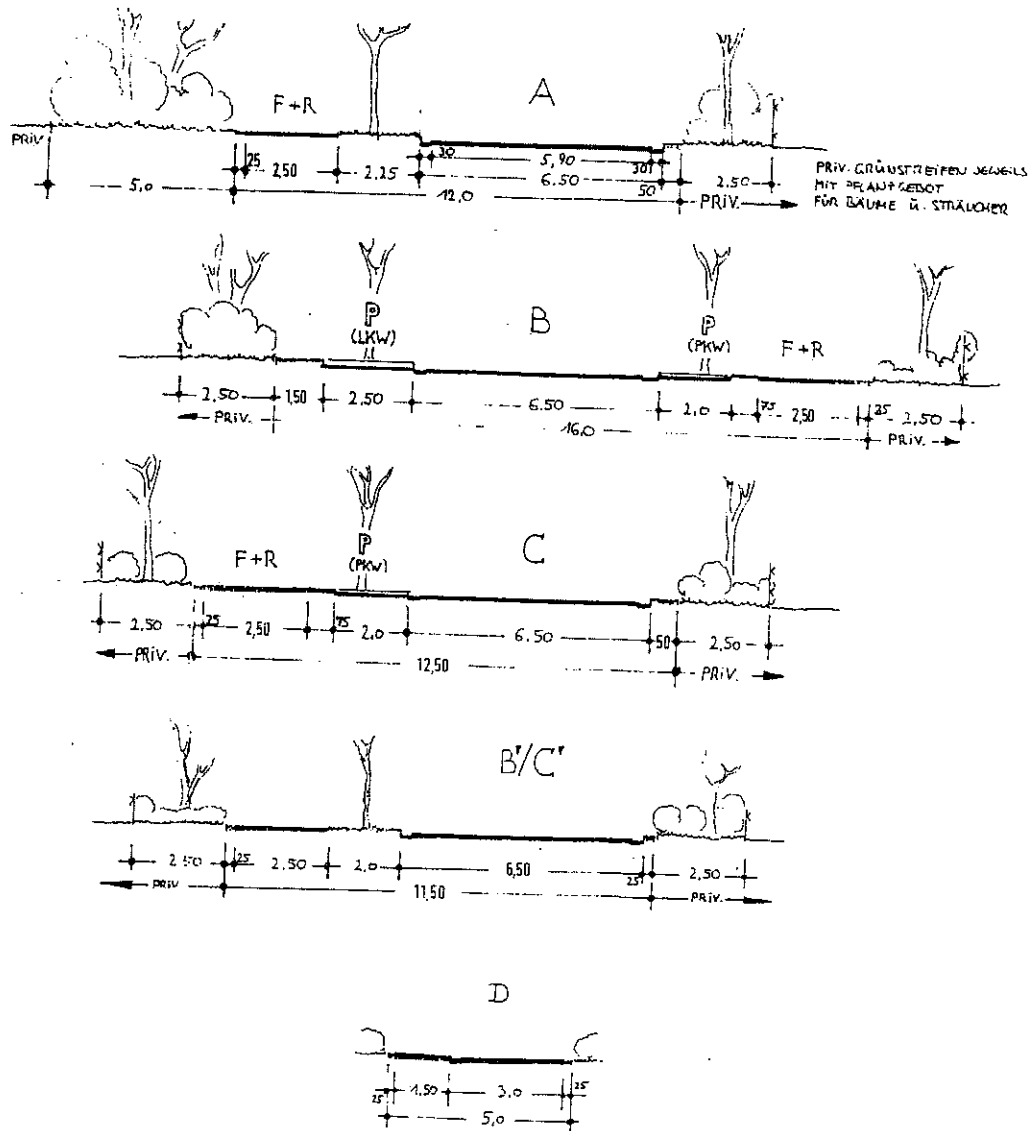
Der Zielverkehr wird auf kürzestmöglichem Wege vom Autobahnzubringer K 67 in das Plangebiet hineingeführt. Dazu ist, um unnötige Behinderungen und Gefährdungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der K 67 vorzusehen. Der aktuelle Planungsstand ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt, Detailfragen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg zur Zeit weiter ausgearbeitet. Dabei wird auch schon die Anlage eines längerfristig zu realisierenden Geh- und Radweges entlang der Ostseite der K 67 in Richtung Norden zu berücksichtigen sein. Durch die Einbeziehung des Knotenpunktes in den Geltungsbereich des B-Planes ist das bei Umbaumaßnahmen an klassifizierten Straßen vorgesehene Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich (Planfeststellungs-Ersatz).

Nach § 29 (1) StrWG ist entlang von Kreisstraßen eine Anbauverbotszone von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten und es dürfen an der freien Strecke keine direkten Zuwegungen angelegt werden. Da die Nichtbebaubarkeit entlang der K 67 durch die festgesetzte Maßnahmenfläche gewährleistet ist, wird auf eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Plan verzichtet. Gleiches gilt für die Darstellung von Sichtdreiecken (Anfahrtsicht 3 m), die bei vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum liegen und deren Freihaltung damit sichergestellt ist.

Das innergebietliche Erschließungskonzept ist auf die Realisierung in 2 Bauabschnitten und optional auf spätere Erweiterungen ausgelegt. Einzige Gebietszufahrt ist die anbaufreie Planstraße „A“, über die das Plangebiet an die K 67 und damit an übergeordnete Erschließungen angebunden ist. Von dort zweigen als innere Haupterschließungszweige die Planstraßen „B“ und „C“ ab, an deren Enden für den Schwerlastverkehr dimensionierte Wendeanlagen eingerichtet werden. Da die Wendeschleifen im 2. Bauabschnitt liegen, wird als übergangsweise Umfahrmöglichkeit eine Verbindungsstraße angelegt (festgesetzt als Geh-, Fahr- und Lei- tungsrecht), die später zu einer Fußwegverbindung zurückgebaut werden soll. Die Planstra- ßen „D“ erschließen (im Einrichtungsverkehr) die an der Nordgrenze des Plangebietes liegen- de Bahnanlage; hier ist optional die Einrichtung eines Anschlußgleises mit Ladestraße vorge- sehen. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist eine Fußwegverbindung dargestellt, die in östlicher Weiterführung entlang der Bahnlinie zum geplanten Bahnhofpunkt am Rolfshör- ner Weg führen soll.



Für die Planstraßen sind im Einzelnen folgende Profile vorgesehen:



Öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum möglich: Vorgehen sind beidseitig Parkbuchten in der Planstraße „A“, wobei die Nordseite für LKW-Parken vorgesehen ist, sowie einseitig Parkbuchten entlang der Straßen A', B und B'..

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH; die Strom- und Gasversorgung über das Netz der Schleswig. Für die Trinkwasserversorgung ist der Anschluß an das kommunale Netz vorgesehen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Schmutzwasser wird zur Pumpstation in der Raiffeisenstraße und von dort weiter zur zentralen Kläranlage geleitet. Das Oberflächenwasser soll, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, über ein Regenklär- und rückhaltebecken der Vorflut zugeleitet werden. Dazu ist eine entsprechende Fläche festgesetzt, die so ausreichend bemessen ist, daß eine naturnahe Gestaltung mit flachen Böschungsneigungen vorgenommen werden kann.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr, deren Schutzbereich in den Geltungsbereich des Planes hineinreicht und der entsprechend in die Planzeichnung übernommen wurde. Innerhalb dieser Zone ist eine Bauhöhenbeschränkung von 15 m über Gelände zu beachten.

## 8. Immissionsschutz

Zur sachgerechten Beurteilung des Immissionsschutzes wurde von der „Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH“ ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurden sowohl die Verkehrslärmeinwirkungen von Eisenbahn und Autobahn auf das Plangebiet (auch in einem gewerblich genutzten Gebiet befinden sich Bereiche zum dauernden Aufenthalt von Personen, so z.B. Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen etc.) als auch die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem Gebiet auf die Umgebung (vorhandene Streubebauung) untersucht. Als Gesamtergebnis bleibt festzuhalten, daß das Planvorhaben mit den einschlägigen Anforderungen aus dem vorbeugenden Schallimmissionsschutz verträglich ist. Im Einzelnen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

### 8.1 Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet

Hinsichtlich des von der Eisenbahnlinie Rendsburg – Kiel und der Autobahn 210 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurden für das Sondergebiet die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zugrundegelegt wie für die gewerblichen Flächen, also Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Dem Gutachten zufolge werden die Tageswerte mit 62 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten, nachts wird der Orientierungswert eingehalten ab einer Entfernung von ca. 50 m von der Gleisachse der Bahnlinie, nördlich davon ergeben sich Überschreitungen bis auf 57,4 dB(A). Um hier Konflikte zu vermeiden, wird der Ausschluß von Wohnungen empfohlen.

### 8.2 Gewerbelärmeinwirkung auf die Nachbarschaft

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wird als Emissionsansatz für unbeschränkten Gewerbelärm ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 bzw. 60 dB(A)/m<sup>2</sup> (Tages-/Nachtzeit) für das Sondergebiet und von 60 bzw. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> für das Gewerbegebiet zugrundegelegt (allgemein anerkannte Erfahrungswerte für einen durchschnittlichen Betriebsmix). Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die vorhandenen drei Immissionsorte (benachbarte Streubebauung) werden, da es sich um planungsrechtlich nicht festgelegte Bereiche handelt, mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, also 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, verglichen. Bei Beurteilungspegeln von 51,0 bis 54,2 dB(A) werden die Tageswerte problemfrei eingehalten, nachts ergeben sich allerdings Überschreitungen auf bis zu 47,8 dB(A). Um auch die Nachtwerte einhalten zu können, werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Empfehlung des Gutachtens folgend für das Sondergebiet entsprechend reduziert festgesetzt mit 59 dB(A)/m<sup>2</sup> für das Teilgebiet 1.1 und mit 56 dB(A)/m<sup>2</sup> für die Teilgebiete 1.2 und 1.3. Die festgesetzten Werte liegen dabei immer noch wesentlich über denen typischer Gewerbegebiete und können ggf. durch Schallabschirmungen noch um das Abschirmmaß erhöht werden. Gleiches gilt für das Gewerbegebiet bei unverändert 50 dB(A)/m<sup>2</sup>.

LKW-Verkehr und Ladetätigkeit zur Nachtzeit kann zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) auf benachbarten Grundstücken innerhalb des Sondergebietes führen. Um eine uneingeschränkte, von übergeordneten Schutzbedürfnissen unbeeinträchtigte Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird von der in gewerblich genutzten Gebieten ansonsten üblichen (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter etc., wie, Abstand genommen.

Die Auswirkungen eines Lärmschutzwalles entlang der K 67 wurden überprüft mit dem Ergebnis, daß dieser für die Einhaltung des Tageswertes nicht erforderlich und für Geräusche aus

dem Sondergebiet nicht wirksam ist. Es ergäben sich nur verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für die direkt hinter dem Wall gelegenen Gewerbegebiets-Flächen. Da hier -aber im Gegensatz zum Sondergebiet- der uneingeschränkte Schalleistungspegel auch nachts zum Ansatz kommt, kann auf die Anlage eines Lärmschutzwalles verzichtet werden.

### 8.3 vorhabenbezogener Straßenverkehrslärm

Da die Zahl der Fahrzeugbewegungen vom und zum Plangebiet nicht exakt quantifiziert werden kann, geht das Gutachten des TÜV von einer Prognoseannahme auf Grundlage vergleichbarer Fälle aus. Demzufolge erhöht sich der Verkehrslärm auf dem Autobahzubringer vorhabenbedingt um mehr als 3 dB(A), was wiederum bedeutet, daß diese Lärmsteigerung nicht im allgemeinen Verkehrsgeschehen (auch nicht unter Berücksichtigung einer allgemeinen Zunahme des Verkehrsaufkommens) untergeht. Dadurch ergibt sich ein substantieller schalltechnischer Nachteil einzig für den an der K 67 gelegenen Immissionsort (Wohnhaus Flurstück 29/4). Laut Gutachten „liegt diese Problematik aus dem öffentlichen Verkehrsraum ... außerhalb der eingeführten Lösungsstrategien in der Bauleitplanung“ (vgl. ebd., S. 18). Hier soll die Verbesserung des passiven Schallschutzes am Immissionsort vorgenommen werden.

## 9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und detaillierte Aussagen zu den nachfolgend angesprochenen Sachverhalten trifft. Soweit bodenrechtlich relevant, werden die grünordnerischen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen.

Der GOP ist im Sinne einer Vorprüfung um Elemente der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) erweitert worden. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß die Gemeinde von der Durchführung einer UVP absieht.

Die Minimierung und der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild. Abgesehen von dem Eingriff in den Boden erfolgt der Ausgleich durch Kompensation im Plangebiet selbst; zur Refinanzierung der festgesetzten Maßnahmen wird eine entsprechende textliche Zuordnungsfestsetzung getroffen. Der quantitative Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen beträgt gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (siehe GOP) ca. 49.000 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde wird entsprechende Flächen bereitstellen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes durchgeführt werden; die Refinanzierung wird hier durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen sein.

Insgesamt sollen für Anpflanzungen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen, heimische, standortgerechte Laubgehölze Verwendung finden. Bezüglich der Auswahl der Pflanzensorten und -qualitäten, Pflegemaßnahmen usw. wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Realisierung

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist nicht absehbar. Das Rohbauland wird von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde erschlossen und vermarktet.

Die Realisierung ist in 2 Bauabschnitten vorgesehen, wobei die Trennlinie entlang der durch das Plangebiet laufenden Flurstücksgrenze verläuft. Allerdings wird auch das Regenklärbecken zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Regenentwässerung bereits im 1. Abschnitt zu realisieren sein.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

Nutzung	einzeln ca. (m <sup>2</sup> )	zusammen ca. (m <sup>2</sup> )	Anteil ca. (%)
<b>Baugebiete:</b>			
Teilgebiet 1.1	32.250		
Teilgebiet 1.2	8.320		
Teilgebiet 1.3	10.550		
Teilgebiet 2.1	18.200		
Teilgebiet 2.2	2.790	<b>72.110</b>	<b>66</b>
<b>Verkehrsflächen:</b>			
Planstraße A	840		
Planstraße B	4.680		
Planstraße B'	1.010		
Planstraße C	3.140		
Planstraße C'	600		
Planstraßen D	1.230		
Bestand K 67	2.200	<b>13.700</b>	<b>13</b>
<b>Bahnanlagen</b>		<b>3.600</b>	<b>3</b>
<b>SPE-Flächen</b>		<b>10.700</b>	<b>10</b>
<b>öffentl. Grünfläche</b>	(ohne Regenklärbeh.)	<b>6.850</b>	<b>6</b>
<b>Regenklärbecken</b>		<b>1.300</b>	<b>1</b>
<b>Servicefläche</b>		<b>570</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>		<b>108.830</b>	<b>100</b>

## 12. Kosten der Erschließung

Eine überschlägige Kostenschätzung (Stand Vorkonzept Oktober 2000) beziffert die Erschließungskosten vorläufig auf ca. DM 2,7 bis 3,0 Mio.

-----  
Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bredenbek, am .....

- Der Bürgermeister -