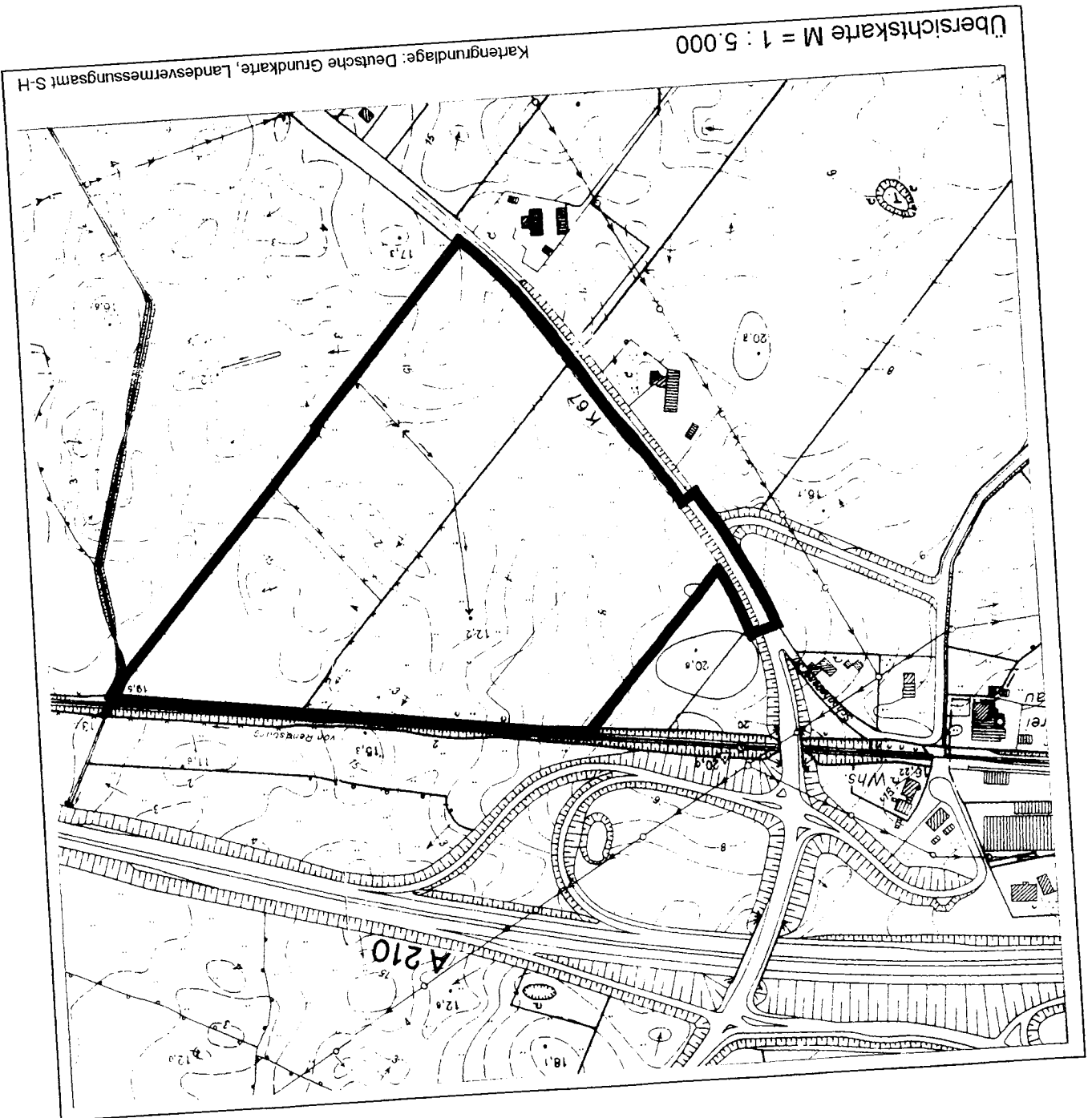


Begründung

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



AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand:

07/01

Bearbeitet im Auftrage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg - Eckernförde mbH:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER
24937 Flensburg
Fax: 0461 / 26348

Tel.: 0461 / 25481
Stuhlsallee 31

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 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich um die Autobahnanschlussstelle „Bredenebek“ 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 „Bredenebek“ der A 210, gelegen im Winkel zwischen der Schönhagerer 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 Bredenebek 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 Bredenebek 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 Bredenebek 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 bei der Standorte Bredenbek und Felde-Kleinordsee liegt, kann eine Grundstücksvergabe sichergestellt werden, die die vereinbarte Funktionsteilung gewährleistet. Dies wird sich in einer entsprechenden Konzeption des Flächenmanagements widerspiegeln.

Landchaftsplanung

Im festgestellten Landchaftsplan der Gemeinde Bredenbek ist der Planbereich entsprechend der o.g. 2. Änderung des FNP als entsprechende Eignungsfläche ausgewiesen. Für die darüberhin ausgehenden Flächenanteile wird der Landchaftsplan 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 beachtliche 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“, das 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, das Nutzungen, die aufgrund der örtlichen Lage und auch wegen der angestrebten gesamtkonzeptionellen 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, das 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 Kapazitätsgrenze, 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 vertäglichen Rahmen halten.

Anzupflanzende Bäume und sonstige Anpflanzungen dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes. Gleichermassen 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.

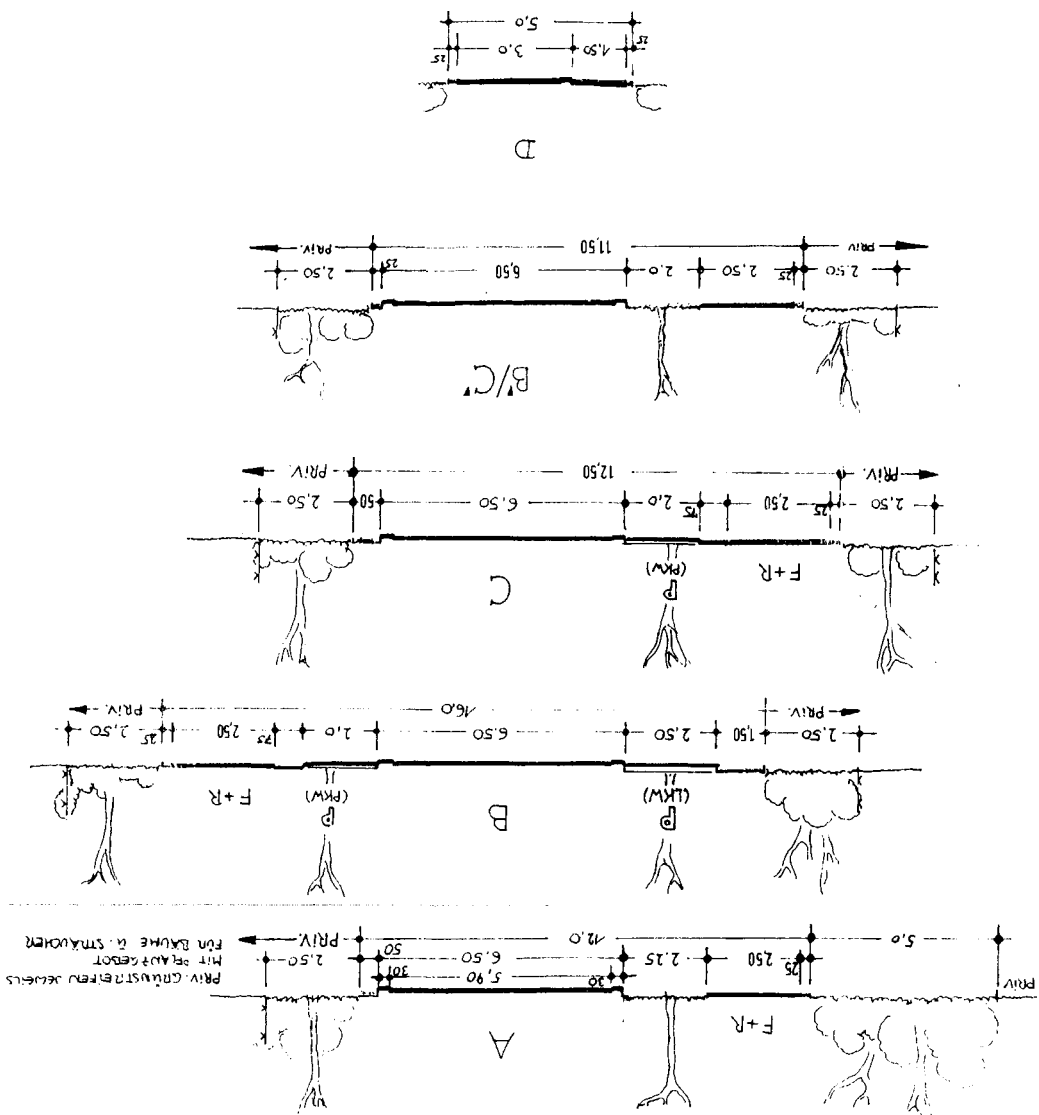
6. Verkehrliche Erschließung

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 Marsnahmenfläche 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 Schwerverkehr 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 Planstraßen „D“ erschließen (im Einrichtungsverkehr) die an der Nordgrenze des Plangebietes liegende 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 Bahnhaltepunkt am Rofthör-ner Weg führen soll.

Für die Planstraßen sind im Einzelnen folgende Profile vorgesehen:



Öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum möglich: Vorge-sehen 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 Löschwasser-versorgung wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Erschlie-Bungsplanung sichergestellt.

Schmutzwasser wird zur Pumpstation in der Raffteisenstraße und von dort weiter zur zentralen Klaranlage geleitet. Das Oberflächenwasser soll, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, über ein Regenklär- und Rückhaltebecken der Vor-flut zugeliefert 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 Verkehrs-lärmwirkungen 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 Gewerbe-lärms 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 Verkehrslärmwirkung 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 Beurteilungswerte 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 Gewerbelärmwirkung auf die Nachbarschaft

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wird als Emissionsansatz für unbeschränkten Gewerbelärm ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 bzw. 60 dB(A)/m² (Tages-/Nachtzeit) für das Sondergebiet und von 60 bzw. 50 dB(A)/m² 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 Beurteilungswerten 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)/m² für das Teilgebiet 1.1 und mit 56 dB(A)/m² 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)/m².

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 Gewerbegebieten-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 Autobahnzubringer 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 m². 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.



- Der Bürgermeister -

K. W. Kohn

Bredeneck, am

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **19.07.01** gebilligt.

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

12. Kosten der Erschließung

Nutzung	einzel ca. (m ²)	zusammen ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Baugebiete:			
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	72.110	66
Verkehrsflächen:			
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	13.700	13
Bahnanlagen		3.600	3
SPE-Flächen		10.700	10
öfftl. Grünfläche (ohne Regenklär.)		6.850	6
Regenklärbecken		1.300	1
Servicefläche		570	1
Gesamt		108.830	100

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

11. Flächenbilanz

