

## Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 22 für das „Gewerbegebiet an der A 210“

### Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Felde:  
**PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER**  
Stuhrsallee 31  
Tel.: 0461 / 25481

24937 Flensburg  
Fax: 0461 / 26348

Bearbeitungsstand:  
**AUSFERTIGUNG**

10/01

## 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

Das geplante Gewerbegebiet im ländlichen Zentralort Felde soll eine angemessene gewerbliche Entwicklung für den Ort und den Nahbereich ermöglichen. Es ist vorwiegend für die Ansiedlung von kleineren, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu sichern und zu erhöhen und auch im Bedarfsfalle ausreichend Flächen zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Mit der vorliegenden Planung wird ein Schritt zur Realisierung dieser Zielsetzung getan. Das Projekt dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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 eine ca. 5 ha große Fläche, die z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet liegt südöstlich der Anschlußstelle „Achterwehr“ der A 210, südlich der K 67 und westlich des in Planung befindlichen Mischgebiets Kleinnordsee (Bebauungsplan Nr. 20).

## 4. Entwicklung der Planung

### Landesplanung

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung für den Planungsraum III. Die Gemeinde Felde ist Ländlicher Zentralort (LZO) und damit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, in denen vorrangig Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen.

Die Standortfindung erfolgte in enger Abstimmung mit der Landesplanung, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Landschaftsplanung. Der Standort in der Nähe der Autobahnananschlußstelle ermöglicht die erforderliche gewerbliche Entwicklung der Gemeinde und des Nahbereichs. Die Ausrichtung auf kleinere, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe berücksichtigt den Status einer Naturparkgemeinde, so daß in Ergänzung zum Gewerbegebiet in Bredenbek, das in erster Linie der Ansiedlung von besonders flächenbeanspruchenden und verkehrsintensiven Betrieben ausgerichtet ist, ein differenziertes regionales Gewerbeflächenangebot entsteht.

Der neue gewerbliche Standort in Felde soll als interkommunales Gewerbegebiet mit den Gemeinden Westensee und Achterwehr entwickelt werden. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH hat die Erschließung und Vermarktung der Flächen übernommen.

## Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde als Gewerbegebiet dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Landschaftsplanung

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Felde ist der Planbereich entsprechend der Darstellung im FNP als Eignungsfläche ausgewiesen. Für die darüberhinausgehende Entwicklung wie in der planerischen Konzeption optional vorbereitet, sieht der Landschaftsplan bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Westen vor. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

## 5. Städtebauliche Maßnahmen

Unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben, erschließungstechnischer wie auch gestalterischer und landschaftspflegerischer Anforderungen soll das planerische Konzept weitestgehend den möglichen Nutzungsinteressen Rechnung tragen. Die längerfristig vorgesehene Erweiterung in nordwestlicher Richtung wurde bei dem planerischen Konzept berücksichtigt. Die Erschließung ist im Zusammenhang mit der in Planung befindlichen Erschließung des Mischgebietes (B-Plan Nr. 20) zu sehen.

Das Plangebiet ist in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt: Der westliche und südliche Teil (Teilflächen 1 - 4) der Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt, das gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Der östliche direkt an das in Planung befindliche Mischgebiet (B-Plan Nr. 20) angrenzende Teil (Teilflächen 5 und 6) ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe sind in diesem Gebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Gewerbegebiet zielt insbesondere auf die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ab. Um genügend Flächen für diese Betriebe vorzuhalten und aufgrund der ortszentrumsfernen Lage werden Betriebe des Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen; Waren und Güter des täglichen Bedarfs sollen wohnungs- und verbrauchernah angeboten werden. Es soll jedoch gewährleistet werden, daß angesiedelte Betriebe in untergeordneten Betriebsteilen Gelegenheit haben, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Betrieben, die ein besonders flächenbeanspruchendes Sortiment führen, soll durch die Festsetzung einer weitergehenden begrenzten Ausnahme Rechnung getragen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtungen gehen nicht die Gefährdungen aus, die den generellen Einzelhandelsausschluß begründen.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit / Grundflächenzahl / Gebäudehöhe) wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung gegeben. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist - 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.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Höhenbeschränkung und die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Fassadengestaltung in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Um Mißverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien

vorzubeugen sei hierzu angemerkt, daß die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer), nicht ausgeschlossen sein sollen. Gleichfalls nicht unzulässig sind auch größere Glasflächen, die über das Maß größerer Fenster hinausgehen, wie Wintergärten, Glasfassaden u.ä. .

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.

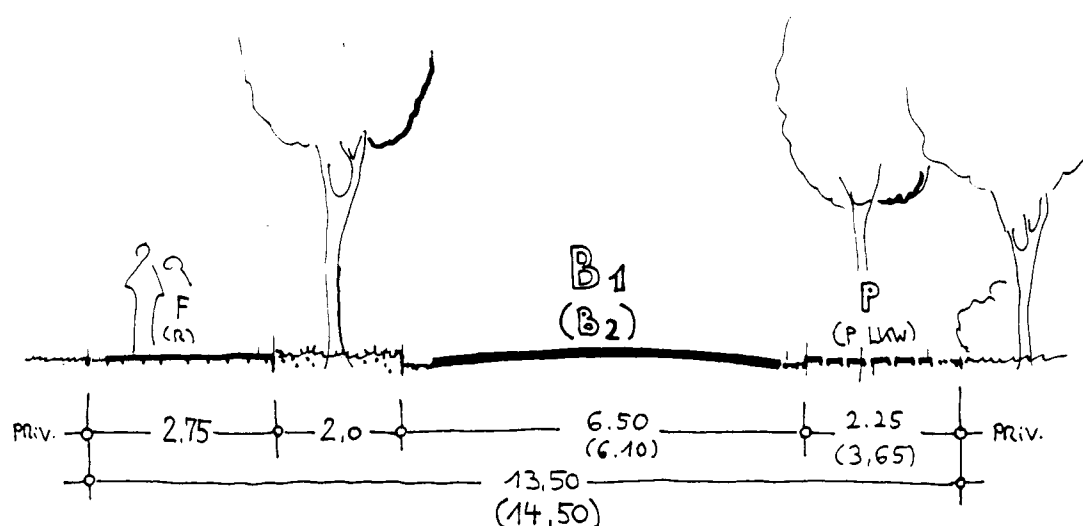
## 6. Verkehrliche Erschließung

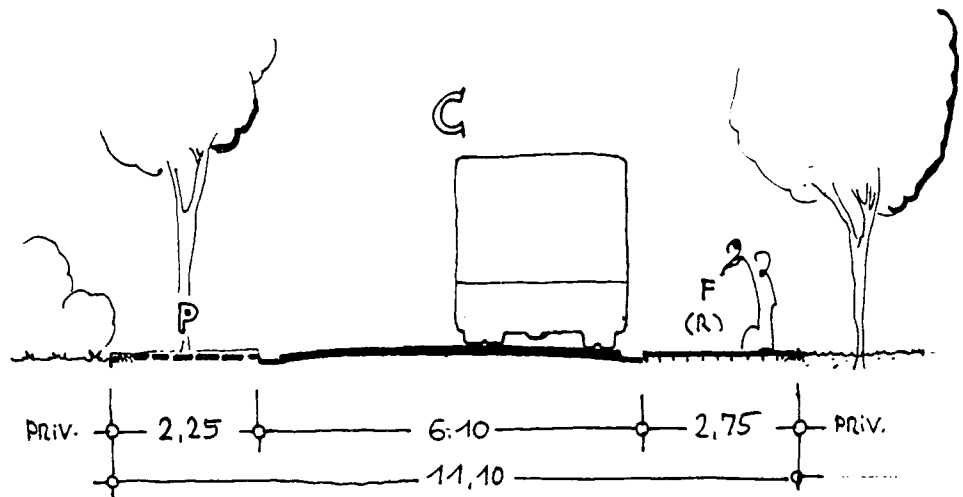
Das Gebiet wird über die K 67 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Planstraße A des angrenzenden B-Planes Nr. 20. Der aktuelle Planungsstand ist dort entsprechend in der Planzeichnung dargestellt, Detailfragen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg weiter ausgearbeitet. Das bei Umbaumaßnahmen an klassifizierten Straßen vorgesehene Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich, da der Knotenpunkt in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 20 einbezogen ist (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 vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum liegen und deren Freihaltung damit sichergestellt ist.

Das innergebietsliche Erschließungskonzept ist auf die Realisierung mit späterer Erweiterungsmöglichkeit ausgelegt. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße A (B-Plan Nr. 20). Von dort zweigen im Norden und Süden die Haupterschließungsstraßen mit den Profilen B<sub>1</sub>/B<sub>2</sub> ab. Eine Umfahrmöglichkeit ist durch die Straße mit dem Profil C gewährleistet.

Für die Planstraßen sind im Einzelnen folgende Profile vorgesehen:





(Abbildungen ohne Maßstab)

Öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum möglich: Im Profil B<sub>1</sub> und C ist einseitig PKW-Parken vorgesehen. Das Profil B<sub>2</sub> bietet Raum für LKW-Parken.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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.

Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage des Amtes Achterwehr entsorgt.

Das Oberflächenwasser soll, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, über ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken 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. Die Fläche ist so plziert, daß bei einer Erweiterung des Gebietes das Regenklär- oder Regenrückhaltebecken um die dann notwendigen Kapazitäten erweitert werden kann.

## 8. 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.

Die Minimierung und der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen wird im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelt.

Ein Teil des Ausgleichs wird bereits durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen geleistet, die durch Festsetzung pauschal allen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Eingriffs-Baugrundstücken zugeordnet werden. Die Gemeinde verfügt über umfangreiche Flächen an der Brandsbek, auf denen zusätzlich 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.

## 9. 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.

## 10. 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>Gewerbegebiet</b>			
<b>Teilgebiet 1</b>	9.225		
<b>Teilgebiet 2 a</b>	2.990		
<b>Teilgebiet 2 b</b>	2.920		
<b>Teilgebiet 3</b>	7.230		
<b>Teilgebiet 4</b>	8.700		
<b>Teilgebiet 5</b>	3.030		
<b>Teilgebiet 6</b>	4.240	38.335	77
<b>Verkehrsflächen:</b>			
<b>Planstraße B <sub>1/2</sub> nördl. Zweig</b>	2.650		
<b>Planstraße B <sub>1/2</sub> südl. Zweig</b>	2.225		
<b>Planstraße C</b>	1.450	6.325	13
<b>Regenrückhaltebecken</b>		2.000	4
<b>SPE-Flächen *</b>		3.220	6
<b>Gesamt</b>		<b>49.880</b>	<b>100</b>

\* SPE-Flächen = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden im Rahmen der anstehenden Erschließungsplanung ermittelt.

---

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.2001 gebilligt.

Felde, am 03. Jan. 2002 .....



- Der Bürgermeister -