

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28
(LABOER WEG - OST) DER GEMEINDE HEIKENDORF

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf, der die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes darstellt.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet die östlichen Grundstücke des bestehenden Gewerbegebietes und die hieran anschließende 2,3 ha große Teilfläche des Flurstücks 19 (Flur Nr. 2) als Erweiterungsfläche. Im Osten und Süden wird das Erweiterungsgebiet durch eine landwirtschaftliche Anbaufläche umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an ein fast 5 ha großes Waldgebiet. Erreicht wird das Gebiet über die Verlängerungen der Straßen Wasserwaage und Hammerstiel.



Bisherige Planungsabsichten

Das gesamte Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Grundstücke des bestehenden Gebietes sind bebaut. Das Maß der Nutzung beträgt GRZ 0,6 und GFZ 0,7 bei offener Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen. Erschlossen werden die Grundstücke über die Straßen Wasserwaage, Hobel-Ring und Hammerstiel. Am Ende des Hammerstiel befindet sich ein Wendehammer.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im F-Plan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt Betrieben durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes geeignete Grundstücke für eine Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Ebenso soll den im Gebiet bereits ansässigen Betrieben auf den benachbarten Grundstücken die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe aus der Lebensmittelbranche nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe aus anderen Wirtschaftsbranchen sind nur zulässig, wenn sie mit dem Produktionsbetrieb verbunden sind.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist orientiert an dem Maß der Nutzung auf den bisherigen Gewerbeflächen (GRZ 0,6/ GFZ 0,7). Gleiches gilt auch für die offene Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse.

Die überbaubare Fläche der Grundstücke im Norden des Plangebietes wird auf einen Abstand von 20,0 m bis zum Waldrand ausgewiesen. In den Gebäuden und Gebäudeteilen, die innerhalb eines Abstandes von 30,0 m zum Waldrand stehen, dürfen keine Feuerstellen eingebaut werden. Bei Stellung eines Bauantrages wird die Gemeinde Heikendorf den Antragsteller entsprechend informieren. Außerdem ist den Bauanträgen seitens der Antragsteller eine Haftungsausschlußklärung gegenüber dem Waldeigentümer beizufügen. Das Waldgebiet umfaßt ca. 3,7 ha.

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll über eine Verlängerung der vorhandenen Straßen Wasserwaage und Hammerstiel ringförmig erschlossen werden. Das Straßennetz im vorhandenen Gewerbegebiet wurde vormals ausgelegt, um die Erschließung des Erweiterungsgebietes zu ermöglichen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung beiderseits der Planstraße -A- an der Wasserwaage und auf dem bisherigen Wendeplatz Hammerstiel angeordnet. Die zukünftige Erschließung des gesamten Gebietes macht einen Wendehammer in der bisherigen Abmessung entbehrlich. Insgesamt sind 24 öffentliche Parkplätze für dieses Gebiet vorgesehen. Durch die Anordnung der Parkstände werden Grundstückszufahrten zu vorhandenen Betrieben nicht betroffen. Stellplätze und Garagen der zukünftigen Betriebe sollen nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Grundstücken gebaut werden.

Im nördlichen Abschnitt der Straße -A- wird eine Trasse bis zur östlichen Gebietsgrenze von einer gewerblichen Nutzung freigehalten. Die Gemeinde beabsichtigt über diese Fläche langfristig die Erschließung eines zukünftigen GE-Gebietes zu ermöglichen. Es wird daher ein 10,0 m breites Grundstück zwischen Straße und Gebietsgrenze als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zur Erschließung der nördlichen Grundstücke wird ein 5,0 m breiter Stichweg innerhalb dieser Fläche vorgesehen.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird eine 7,0 m breite Anpflanzungsfläche ausgewiesen, die an das Waldgebiet "Eichmissen" im Norden anschließt. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Sträuchern und Bäumen.

Als Ausgleichsfläche für die gewerblich genutzten Bau- und Straßenflächen ist eine ca. 1 ha große Fläche im Gemeindegebiet am Mühlenbach vorgesehen. Diese Fläche wird der Natur zur Eigenentwicklung überlassen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, werden im öffentlichen Straßenraum vorgehalten. Die Vorsorge mit Löschwasser im Gewerbegebiet ist gewährleistet. 155 m³/h können aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz der Gemeindewerke Heikendorf entnommen werden.

Die Gemeinde Heikendorf wird die Kosten für den Grunderwerb, Straßenbau und die technische Infrastruktur übernehmen. Nach Beendigung der Maßnahmen werden später die anliegenden Betriebe des Erweiterungsgebietes anteilig und nach den gesetzlichen Bestimmungen an den Gesamtkosten beteiligt.

Bodenordnende Maßnahmen werden von der Gemeinde aus durchgeführt.

Erhaltenswerte Naturräume sind durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht betroffen.

Heikendorf, den 10.08.1997

