

110 BaujB

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 FÜR DAS GEWERBEGEBIET "NÖRDLICH TOBRINGER" DER GEMEINDE HEIKENDORF

## 1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 40 ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 aufgestellt worden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf weist das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft aus. In einem Parallelverfahren wird derzeit die 28. Änderung des Flächennutzungsplan entsprechend den aktuellen Planvorstellungen geändert.

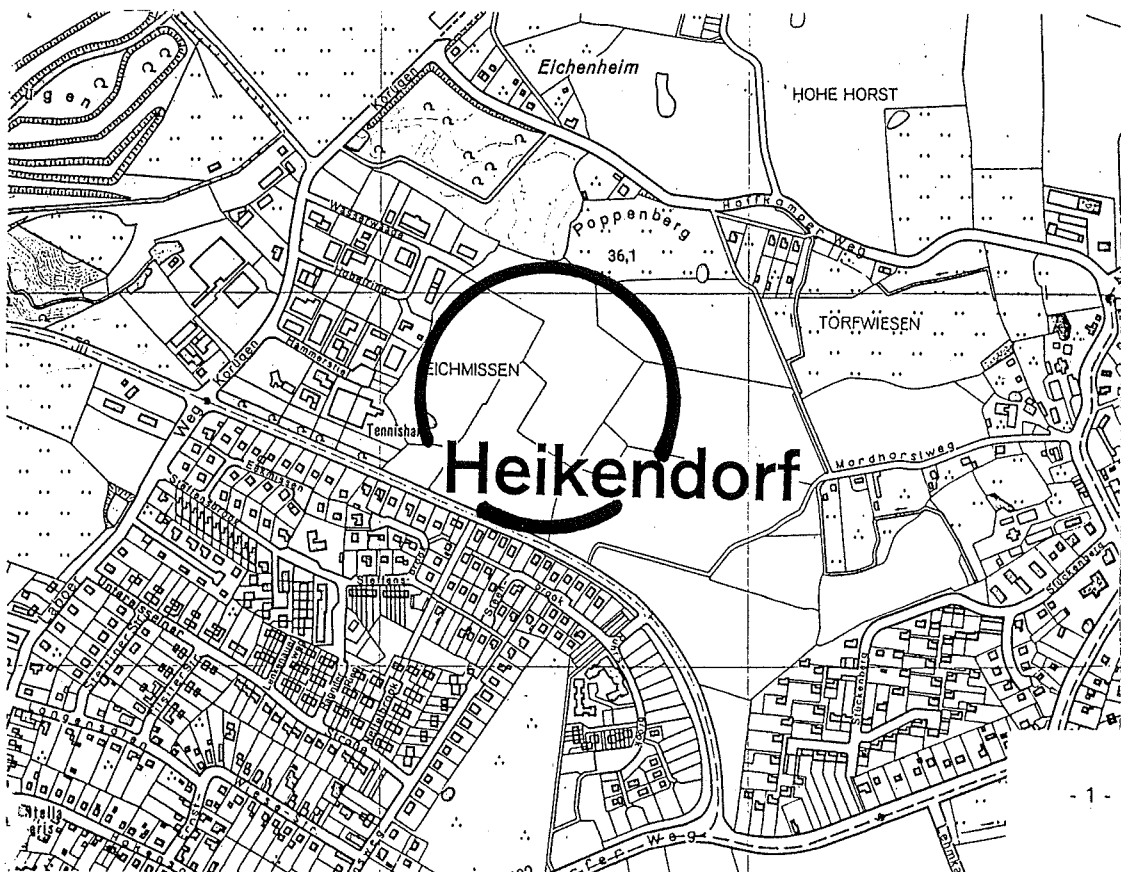
Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde durch die Gemeindevertretung festgestellt. In diesem Plan wird bereits die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in östliche Richtung vorgesehen.

Gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wird parallel zum Bebauungsplan auch ein Grünordnungsplan aufgestellt.

## 2) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Alt-Heikendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 4,4 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die Straße "Tobringer"
- im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet
- im Norden durch die Verlängerung der rückwärtigen Begrenzung des vorhandenen Gewerbegebietes in Ost-Süd-Richtung
- im Osten grenzt das Gebiet in einem Abstand von ca. 135,0 m zum bestehenden Gewerbegebiet an die vorhandene Biotopfläche an.



Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie des Geländes zeigt ein leicht bewegtes Profil auf. Die geplanten gewerblichen Bauflächen liegen auf einer Höhe von etwa 33,0 bis 34,0 m ü. NN. Zum nördlichen Rand des Gebietes senkt sich das Gelände bis auf 31,0 m ü. NN.

### 3) ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Heikendorf gehört zum Ordnungsraum Kiel und ist im Regionalplan als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen. Dieses beinhaltet eine siedlungsmäßige und wirtschaftliche Weiterentwicklung mit der Folge, auch gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

In Heikendorf besteht eine hohe Nachfrage an gewerblich zu nutzenden Grundstücken. Diese Flächen sind im Ortszentrum nicht vorhanden und auch im bestehenden Gewerbegebiet "Korügen" sind seit Jahren keine freien Grundstücke mehr verfügbar. Das Gebiet wurde im Herbst 1992 in östliche Richtung erweitert und wird in der Zwischenzeit ebenfalls vollständig genutzt: Das damalige Planungskonzept sah bereits die Möglichkeit einer verkehrlichen Erschließung der jetzigen Erweiterungsfläche vor.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr die Erweiterung Ihres Gewerbegebietes. Es ist das Ziel, durch eine behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes, ortsansässige wie auch auswärtige Betriebe anzusiedeln. Dadurch sollen Arbeitskräfte am Ort gebunden sowie wohnungsnahen Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenso ist es ein Ziel, das Steuerkommen der Bevölkerung und der Betriebe in Heikendorf zu halten. Diesen städtebaulichen Zielen möchte die Gemeinde Heikendorf durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Es ist daher aufgrund einer zukunftsorientierten und geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, die Ortsplanung in diesem Teil des Gemeindegebietes durch die Aufstellung von Bauleitplänen neu zu ordnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Bebauung und Nutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird durch die Gemeinde die 28. Änderung des F-Planes durchgeführt.

Weitere gemeindliche Ziele sind:

- Neuansiedlungen zu ermöglichen, unter Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- störende und die Umwelt belastende Betriebe auszuschließen,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
- das Ortsbild zu bewahren und positiv weiterzuentwickeln,
- Die Stärkung der Betriebsstruktur im Ortszentrum von Heikendorf. Diese Struktur und hier vor allen Dingen die des Einzelhandels, soll durch Einrichtungen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Existenz der Betriebe muß erhalten bleiben.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die Natur sind innerhalb des B-Plangeltungsbereiches vorzunehmen.
- Biotopverbunde sind anzustreben.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4) **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN**

4.1 Art und Maß der Nutzung

Das Gewerbegebiet (GE) ist in drei Teilgebiete gegliedert. Die Grundstückstiefen liegen in den Teilgebieten 1 und 3 in einem Bereich zwischen 27,0 m bis ca. 40,0 m und stehen Gewerbebetrieben mit kleinerem Flächenbedarf zur Verfügung. Das Teilgebiet 2 bietet mit einer Tiefe bis über 50,0 m dagegen Betrieben mit größerem Raumbedarf die Möglichkeit zur Entwicklung.

Wie bereits erwähnt, ist ein ortsplanerisches Ziel die Stärkung der Betriebsstruktur im Ortszentrum. Daher werden in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich solche Einzelhandelsbetriebe, die eine räumliche und funktionale Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen aufweisen. Von ihrer jeweiligen Geschoßfläche dürfen diese Betriebe maximal 15%, höchstens jedoch bis zu insgesamt 200 m<sup>2</sup> zum Verkauf von Einzelhandelsartikeln genutzt werden.

Durch die Nutzungsbeschränkungen soll u. a. auch vermieden werden, daß Betriebe mit reinem bzw. hohem Anteil an Verkaufsflächen die Existenz der Betriebe im Ortskern von Alt-Heikendorf wie auch von Neu-Heikendorf gefährdet wird. Innerörtlich relevante Warensortimente müssen auch weiterhin in den zentralen Ortsbereichen angeboten werden können, um die wohnortnahe Versorgung aller Teile der ansässigen Bevölkerung zu sichern.

Weitere Gründe für die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe ist die Tatsache, daß in der Gemeinde Heikendorf keine weiteren Flächen bzw. Grundstücke verfügbar sind für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Im Erweiterungsgebiet sollen nur gewerbegebietstypische Nutzungen möglich sein.

Daher werden im gesamten Geltungsbereich auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten sowie Gebäude und Räume für freie Berufe nicht zugelassen. Auch der Betrieb von Tankstellen wird in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese Einrichtungen an günstiger zum Straßenverkehr gelegenen Standorten im Gemeindegebiet beabsichtigt sind. Diese Festsetzungen sollen einen dem Gebiet nicht zugeordneten Nutzungscharakter verhindern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

In Anlehnung an die bauliche Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet wird im Erweiterungsgebiet das Maß der Nutzung mit GRZ 0,6 (Grundflächenzahl) und GFZ 1,0 (Geschoßflächenzahl) festgesetzt.

4.2 Bauweise und gestalterische Anforderungen

Für alle Teilgebiete des Gewerbegebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude dürfen unter Wahrung des seitlichen Grenzabstandes gem. LBO mit Längen von bis zu 50,0 m errichtet werden. Dieses entspricht dem Erscheinungsbild der Gebäude im benachbarten älteren Gewerbegebiet.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen ermöglicht in allen Teilgebieten einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Stellung der Gebäude und Auslegung der Betriebsflächen. Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen und geplanten Grünflächen wie auch zum Straßenraum aufweisen.

Die zukünftige Bebauung soll dem Ortsbild in diesem Bereich entsprechen und das Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigen. Daher wird die absolute Höhe der Bebauung bei einer festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit auf 10,0 m über der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche begrenzt. Ebenso darf die Höhe von freistehenden Werbeanlagen 7,0 m nicht überschreiten.

Die Gemeinde beabsichtigt, in dem Gewerbegebiet durch Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 92 LBO eine Verbesserung des architektonischen Erscheinungsbildes der zukünftigen Gewerbebauten zu erhalten. Ebenso werden Festsetzungen getroffen über die Gestaltung der unbebauten Betriebs- und Stellplatzflächen sowie über Einfriedigungen. Es ist das Ziel, ein insgesamt ansprechend gestaltetes Gewerbegebiet zu errichten, welches positive Auswirkungen auf das Image der Gemeinde Heikendorf haben wird.

Das Gewerbegebiet liegt in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind daher die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.

#### 5) VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße "Tobringer". Die hier anbindende Erschließungsstraße (Planstraße -A-) wird in ihrem weiteren Verlauf an die Verlängerung der Straße "Wasserwaage", die aus dem bestehenden Gewerbegebiet fortgeführt wird, angeschlossen.

Die Erschließungsstraße erhält ein auch für Schwerlastverkehr ausreichendes Profil gem. EAE 85/95 von 6,50 m Breite, mit einem einseitig kombinierten Grün- und Parkstreifen, einem Fußweg und einem zweiten Grünstreifen. Das Gesamtprofil der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 12,50 m. In den Grünstreifen ist die Anpflanzung je einer Baumreihe vorgesehen. Diese Maßnahme soll den Straßenraum fassen und zur intensiven Durchgrünung des Gesamtgebietes beitragen. Die straßenbegleitenden Bäume sollen mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm angepflanzt werden, damit das erwünschte Straßenbild bereits in einem relativ kurzen Zeitraum erreicht wird und auch die Anwachs Chancen der einzelnen Bäume günstiger gegeben sind.

Im Plangebiet sind die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum als Längsparkbuchten im Grünstreifen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind dagegen auf den privaten Betriebsflächen nachzuweisen.

Nach Vollendung der geplanten B-502 (Ostuferumgehung) und der südlichen Verlängerung des "Tobringer" wird das gesamte Gewerbegebiet direkter an das überregionale Straßennetz angeschlossen sein. Innerörtliche Wohngebiete werden zukünftig durch den gewerblich bedingten Durchgangsverkehr sehr viel geringer beeinträchtigt.

#### 6. LÄRMSCHUTZ

Ein wichtiges Ziel der Planung sind Planfestsetzungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Damit die Nutzungskonflikte zu angrenzenden Gebieten und dem vorhandenen und zu erwartenden Fahrverkehr vermieden werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das schalltechnische Gutachten legt Immissionshöchstwerte fest, die sich an der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung Mai 1987) orientieren.

Demnach werden für den gesamten Bereich mit seiner Gebietsausweisung "Gewerbegebiet" folgende Höchstwerte für den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro  $m^2$  ( $L_w$ ) festgelegt:

60 dB (A) für die Tageszeit  
45 dB (A) für die Nachtzeit

$\frac{18007 \text{ bzw. } 65}{50} \rightarrow \text{Maß} = \text{das entsprechende (in W) GE}$

Das Gutachten belegt, daß die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet bei dieser Planung nicht erreicht werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die vorgenannten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß der grundstücksbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten werden.

Da innerhalb des Gewerbegebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig sind, werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt. Dieses kann durch Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung oder durch bauliche Maßnahmen an der Fassade erfolgen. In jedem Falle müssen diese Maßnahmen mindestens sicherstellen, daß in Abhängigkeit von der Raumnutzung die Anhaltswerte für den Innenschallpegel für Räume die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen eingehalten werden.

Die für die Bemessung des passiven Schallschutzes maßgebenden Werte sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Einhaltung der Vorgaben für den passiven Schallschutz muß im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden geprüft werden.

## 7) GRÜNFLÄCHEN UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die bauliche Umsetzung der Planung einschließlich die Errichtung von Erschließungs- und Betriebsflächen bedeutet einen Eingriff gem. § 8 des BNatSchG. Diese Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes erfolgt über einen Grünordnungsplan (siehe GOP im Anhang zur Begründung).

Als Ausgleichsfläche werden  $6.950 m^2$  benötigt. Die zur Verfügung stehende Fläche weist jedoch eine Gesamtgröße von ca.  $10.000 m^2$  auf. Diese Grünfläche umschließt das Plangebiet an drei Seiten. Die Fläche hat eine Breite von 15 bis 20 Metern und ist im nördlichen Bereich bis auf über 50 Meter ausgedehnt. Die Zone soll neben der Funktion als Ausgleichsfläche überwiegend als Eingrünung des Gewerbegebietes und Abgrenzung zur freien Landschaft dienen.

Der nordwestliche Bereich bleibt hauptsächlich dem Schutzgut Wasser sowie dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft als Ausgleichsfläche vorbehalten. Hier ist östlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens auf einer Fläche von  $2600 m^2$  ein Teich mit Tiefwasser-, Flachwasser- und Sumpfböden anzulegen. Die Tiefwasserzone erhält eine Tiefe von 2,50 m bis 3,00 m. Der bestehende Entwässerungsgraben selber wird naturnah mit Kurven und Flachufeln umgestaltet.

Die Bereiche zwischen angrenzendem Gehölzsaum und Sumpfböden sind der Sukzession zu überlassen.

Entlang des Wanderweges sollen zur Aufwertung der Landschaft beidseitig mindestens 5 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer alter Sorten gepflanzt werden.

Der Bereich im Nordosten und Osten hat die Doppelfunktion als Ausgleich für das Landschaftsbild sowie als Ersatzfläche für das Schutzgut Boden. Der südliche Bereich ist als Fläche mit reiner Sichtschutzpflanzung geplant.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist es angedacht vom Nordwesten bis zum Südosten einen durchgängigen Gehölzstreifen anzulegen. Er beginnt als schmaler Saum nördlich und südlich des Teiches und setzt sich auf gesamter Breite im Osten fort. Durch hochwachsende Strauch- und Baumgruppen soll an der dem Acker zugewandten Seite der Fläche ein effektiver Sichtschutz zwischen Gewebeansiedlung und freier Landschaft erreicht werden.

Die Begrenzung der Grünzone zur freien Landschaft erfolgt nicht durch einen in dieser Gegend durchaus landschaftstypischen Knick, da dieser nicht die vorgesehene Sichtschutzfunktion erfüllen kann, weil er spätestens alle 15 Jahre gem. § 15 b LNatSchG auf den Stock gesetzt werden muß.

Die Grünzone schafft einen Biotopverbund zwischen der Waldfläche im Norden, Feuchtgebiet im Osten und der Grünfläche am Tobringer. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorwiegend für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Der durch Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll möglichst im Plangebiet verbleiben und kann auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft für partielle Verwallungen bis zu einer Höhe von 1,50 m verwendet werden.

Im gesamten Gewerbegebiet darf gering verschmutztes Niederschlagswasser versickert, gespeichert oder verwendet werden. Das sonstig anfallende Regenwasser wird in Regenwasserkanäle geleitet und anschließend in westliche Richtung über das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Straße Tobringer im Waldgebiet Korügen in die Kieler Förde geleitet.

Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig und aus der Abwassersatzung des Abwasserverbandes "Ostufer Kieler Förde" vom 01.08.1990 abzuleiten.

Das Leitbild für die Entwicklung des Landschaftsbildes besteht in einer Eingrünung und Abgrenzung des zukünftigen Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft, in die es hineinragt.

Durch Schaffung von Pflanzstreifen entlang des öffentlichen Weges und Pflanzung von Straßenbäumen soll das Gewerbegebiet selbst optisch aufgewertet werden. Die nicht betrieblich und verkehrlich genutzten Grundstücksflächen sollen durch Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen weitestmöglich für Natur und Landschaft aufgewertet werden.

Die vom Grünordnungsplan in den Bebauungsplan zur Übernahme geeigneten Inhalte werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die detaillierte Gestaltung und Pflege der Grünflächen und Pflanzungen ist den Aussagen des Grünordnungsplanes zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt wird.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet auch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Heikendorf Anwendung und ist zu beachten (s. § 6 (4) LNatSchG).

## 8) TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im zukünftigen Gewerbegebiet müssen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu geschaffen werden. Im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sind sämtliche Leitungen vorhanden. An die Leitungen kann angeschlossen werden über die Straße "Wasserwaage", bzw. es können Ringverbindungen hergestellt werden über die öffentliche Grünfläche zwischen dem Teilgebieten 1 und 3 zur Straße "Bügelsäge".

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, sollen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

In Absprache mit den Gemeindewerken ist die Versorgung mit Löschwasser im Gewerbegebiet gewährleistet. Die erforderliche Menge von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz der Gemeindewerke Heikendorf entnommen werden.

Nach Auskunft der Gemeindewerke als Träger für die Stromversorgung ist jedoch der Bau einer Trafostation im Gebiet vorzusehen. Eine Fläche für diese technische Anlage ist am südlichen Rand des Teilgebietes 2 vorgesehen. Für die Straßenbeleuchtung ist ein Abstand der Masten von ca. 25,0 m vorgesehen.

Zu allen Leitungen, die einen Abstand von weniger als 2,50 m zu Bäumen aufweisen, müssen um deren Wurzelbereich Sicherheitsmaßnahmen vorgenommen werden.

9) **FLÄCHENBILANZ UND SONSTIGE MASSNAHMEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40 umfaßt ca. 4,4 ha. Hiervon entfallen auf:

- Gewerbegebiete davon 20.500 m <sup>2</sup> überbaubare Fläche	2,7 ha	61,4 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün und Gehwege	0,4 ha	9,1 %
- öffentliche Grünflächen, davon 1,0 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1,3 ha	29,5 %

Die Veräußerung der Grundstücke wird über die IDB - Erschließungsgesellschaft, Gemeinde Heikendorf mbh und Co. KG erfolgen, die eigens zu diesem Zweck gegründet worden ist.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Gemeinde Heikendorf durchgeführt.

Aufgestellt im Juli 1998



.....  
- Der Bürgermeister -