

Mühbrook

Bebauungsplan

Gewerbegebiet " Tökshorst"

B-Plan Nr. 5



Begründung
Stand : 11.9.00

Inhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich und Ausgangssituation
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Planinhalt
- 5 Umweltverträglichkeit der Planung
6. Abwägung
 - A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß
 - B. Abwägung zum Satzungsbeschluß
7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Erschließungsbeiträge
8. Kostenprognose und Finanzierung

1. Planungsanlaß

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1998 hatte unter anderem das Ziel die gewerblichen Nutzungen in Mühbrook zu konzentrieren und neu zu ordnen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde Mühbrook geschaffen werden.

Diese weiteren Flächen werden benötigt, um der Nachfrage vor allem von kleinen und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben gerecht zu werden.



2. Geltungsbereich und Ausgangssituation

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühbrook steht im Einklang mit den übergeordneten, fachlichen und zusammenfassenden Planungen des Landes Schleswig-Holstein, dem Landesraumordnungsplan S.-H. Nach der Neufassung des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes hat die Landesregierung nun einen neuen Landesraumordnungsplan (Entwurf, Neufassung 1995) vorgelegt, der den Plan von 1979 ablösen soll.

Als weitere übergeordnete Pläne sind der 1986 teilfortgeschriebene Regionalplan für den Planungsraum III, sowie der Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Stand 1.4.87) zu nennen.

In der Teifortschreibung des Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Stand 10/98) sind ergänzende Angaben zu dem Teilraum III gemacht.

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortschaft Mühbrook zwischen der Gemeindestraße Tökshorst und der Gemeindegrenze, die in diesem Bereich ca. 100 m parallel entlang der westlichen Seite der L 318 verläuft.

Die Topografie des Geländes wird bestimmt durch das frühere Kiesabbaugebiet (Standort Asphaltmischwerk) und weist auf der östlichen Fläche ein leicht bewegtes Landschaftsprofil auf. Die geplanten Bauflächen liegen auf einer Höhe von etwa 29,70m bis 29,0 m ü. NN.

Das ca. 11 ha große Plangebiet umfaßt Baugrundstücke gem. §34 BauGB (Außenbereich) und Acker und Wiesenfläche. Die Flächen sind im bisher gültigen Flächennutzungsplan von 1999 als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Gewerbegebietsausweisung vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer ca. 2,5 ha großen Betriebsfläche ein Asphaltmischwerk, dessen verkehrliche Anbindung an das regionale Straßennetz derzeit noch innerörtlich über die Straße Tökshorst erfolgt.

Die übrige Fläche von etwa 4,8 ha wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühbrook.

Bisherige Planvorstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühbrook wurde 1998 von der Gemeindevertretung gebilligt. In diesem Plan wurde der Geltungsbereich der Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Betriebsfläche des Asphaltmischwerkes wurde nicht als gewerbliche Baufläche in der Planung aufgenommen. Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird jedoch darauf hingewiesen, dass bisher alle Bemühungen gescheitert sind, den Betrieb umzusetzen. Jedoch beabsichtigt die Gemeinde den direkten Verkehrsanschluss des Betriebes an die L 318. Somit wird faktisch von einem weiteren Bestand dieses Gewerbebetriebes ausgegangen.

Auch im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde wird die Fläche des Mischwerkes nicht berücksichtigt. Im Erläuterungsbericht zu diesem Planwerk wird jedoch noch eine Umsetzung vorgeschlagen.

Neue Ausgangssituation zum B-Plan

Durch die Durchführung einer Dorfentwicklungsplanung im Jahre 1999 bildete sich in Gesprächen mit der Regionalplanung und der Unteren Naturschutzbehörde der Wille die neue Erschließungsstrasse und das Asphaltmischwerk in die Gewerbeflächenausweisung mit einzubeziehen.

Mühbrook ist im Regionalplan als Stadt und Umlandbereich in ländlichen Räumen dem Nahbereich von Bordesholm zugeordnet.

Die Vergrößerung der bisher geplanten Gewerbeflächen um ca. 2,0 ha ist, in interkommunalen Gesprächen mit der Gemeinde Bordesholm abgestimmt, sinnvoll, da in dieser Gemeinde keine weiteren Flächen zur Verfügung gestellt werden können.

So können in unmittelbarer Nähe des Unterzentrums ausreichend Flächen für Gewerbeansiedlung geschaffen werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1999 wird parallel zu dieser B-Planaufstellung betrieben.

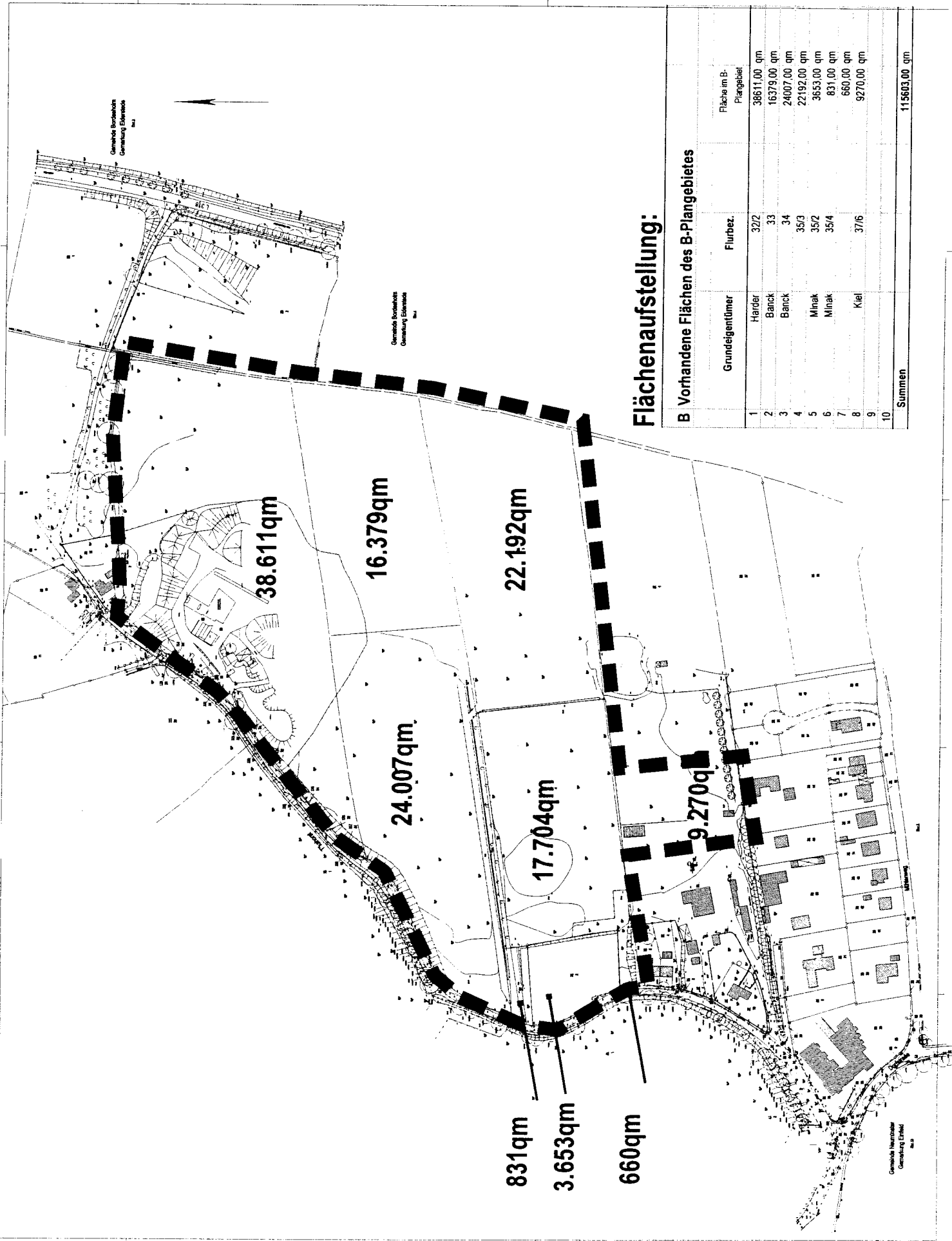
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umschließt ca. 7,3 ha und beinhaltet die Flurstücke 32/3, 33 und 34.

B-Plangeltungsbereich

Die Grundstücke der B-Planfläche sind im Einzelnen auf der folgenden Karte dargestellt.

Aufstellung der Flurstücke:

| | | Flurstücke: | Größe: |
|---------------|--------|-------------|----------------------|
| 1 | Harder | 32/2 | 38911,00 qm |
| 2 | Banck | 33 | 16379,00 qm |
| 3 | Banck | 34 | 24007,00 qm |
| 4 | | 35/3 | 22192,00 qm |
| 5 | Minak | 35/2 | 3653,00 qm |
| 6 | Minak | 35/4 | 831,00 qm |
| 7 | | | 660,00 qm |
| 8 | Kiel | 37/6 | 9270,00 qm |
| 9 | | | qm |
| 10 | | | qm |
| Summen | | | 115.603,00 qm |



Flächenaufstellung:

| B | | Vorhandene Flächen des B-Plangebietes | |
|----------------|----------|---------------------------------------|--------------|
| Grundigentümer | Flurbez. | Fläche im B-Plangebiet | |
| 1 | Harder | 32/2 | 38611,00 qm |
| 2 | Banck | 33 | 16379,00 qm |
| 3 | Banck | 34 | 24007,00 qm |
| 4 | | 35/3 | 22192,00 qm |
| 5 | Minak | 35/2 | 3653,00 qm |
| 6 | Minak | 35/4 | 831,00 qm |
| 7 | | | 660,00 qm |
| 8 | Kiel | 37/6 | 9270,00 qm |
| 9 | | | |
| 10 | Summen | | 115603,00 qm |

3 Ziele der gemeindlichen Planung

Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes verfolgt die Gemeinde das Ziel, mittelfristig Gewerbeflächen für die Ansiedlung und Erweiterung kleiner und mittlerer Betriebe bereitzustellen.

Hierbei strebt die Gemeinde eine gute städtebauliche Gestaltung und landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes an, um so ein qualitativ hochwertiges Gebiet zu schaffen, das über die Gemeindegrenzen hinaus Qualitätsmerkmale ausstrahlt.

Entsprechend den programmatischen Planungsvorgaben sind folgende Ziele der Bauleitplanung für das Plangebiet hervorzuheben:

- Schaffung von Gewerbeflächen bevorzugt für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Sicherung und Förderung von Belangen des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit
- Sicherung und Förderung von Anforderungen an die Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffung eines städtebaulichen Umfeldes, das die Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet erhöht
- Schaffung eines städtebaulichen Umfeldes, das nachhaltiges Wirtschaften der Gewerbebetriebe unterstützt.

durch:

- Festlegung des Entwicklungsspielraumes auf den Gewerbeflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung und Geländeenutzungen
- ein Begrünungskonzept, das den grünplanerischen Erfordernissen nachkommt
- städtebauliche Festlegungen, die ein nachhaltiges Wirtschaften der Gewerbebetriebe unterstützen können.
- städtebauliche Festlegungen zur Gewerbe-Umfeld Gestaltung

Die landschaftsplanerische Zielvorstellung für das Plangebiet hat sich seit Feststellung des Landschaftsplanes im Jahre 1997 geändert. Hierzu beigetragen hat zum einen das landesplanerische Ziel zusätzliche Gewerbeflächen im Raum Bordesholm in Kooperation mit den Gemeinden auszuweisen und zum anderen die Möglichkeit, den gewerblichen Verkehr für das gesamte Gebiet direkt an die L 318 anzubinden. Der Landschaftsplan der Gemeinde wird zu gegebener Zeit angepasst und diese veränderte Zielsetzung aufgenommen werden.

4 Planinhalt

Bauliche und sonstige Nutzungen:

- Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).
- Wegen des eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebietes wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden. Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfaßt, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Ktz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.
- Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluß angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.
- Anordnung der Baulinien und der Anordnung der Nutzungen auf den Grundstücken werden für die Sicherung der städtebaulichen und umweltgestalterischen Qualität beitragen.
- Die umweltschonenden (ökologischen) Zielsetzungen für die Neubebauung sind bis auf die Abgrenzung und Verteilung der Bauflächen nicht Gegenstand unmittelbarer Planfestsetzungen.
- Die Selbstbindung der künftigen Nutzer an ein umweltschonendes Bauprogramm wird daher weitgehend durch privatrechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde Bordesholm als Eigentümer der Grundstücke abgesichert. Sie werden neben der Ausstattung und Ausbildung der Bebauung insbesondere den schonenden Umgang mit den Ressourcen Boden (Höhenlage), Wasser (gering zu haltenden Versiegelungsgrad nicht bebauter Flächen und interner Verbindungswege) und Energie (Gebäude-Ausrichtung nach Süden, Beheizungskonzepte) zum Inhalt haben.
- Die wichtigste umweltschonende Maßnahme für die gewerblich genutzten Grundstücke ist die Minimierung der Bodenversiegelung. Diese ist über die GRZ festgelegt auf 0,6. Um die Überbauung der Grundstücke flexibler zu halten ist eine Überschreitung auf 0,8 möglich , allerdings ist dies an die Auflage gekoppelt, die Versiegelung der Verkehrsflächen außerhalb von Gebäuden zu reduzieren.

Diese Maßnahme dient dem Ziel, die Ressource Wasser zu schonen und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

- Die Zielsetzungen zur Sicherung der Anforderungen an die Einbindung in den Landschaftsraum werden durch den Grünordnungsplan entwickelt und in den B-Plan übernommen. Die Schirmgrünstreifen und Dachbegrünungsaufgaben sind für die das Landschaftsbild prägende Lage erforderlich. Die Begrenzung der Höhenentwicklung und der Grundstücksnutzungen sind ebenfalls in diesem Zusammenhang vorgenommen worden.

Grünplanerische Festsetzungen:

Die Festsetzung 2.1 dient der Verminderung des Oberflächenwasserabflusses und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Die Festsetzungen 2.2 – 2.8 sollen die Begrünung der Gewerbeflächen sicherstellen und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet dienen.

Die Festsetzungen 2.9 – 2.10 sollen die zügige Durchführung der Maßnahmen zur Begrünung der Gewerbeflächen sichern und den dauerhaften Erhalt der Pflanzflächen gewährleisten.

Technische Infrastruktur:

Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Die Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation werden an die vorhandenen Leitungen in der Strasse Tökshorst angeschlossen

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg. Die Gasversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Bordesholm.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Rumohr, dem die Gemeinde Mühbrook angehört, sichergestellt. Zusätzlich ist vorgesehen eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle in einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes einzurichten. Für den aktiven Brandschutz sind die Feuerwehren in Mühbrook und Bordesholm zuständig.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung in den Untergrund. Erste Baugrunduntersuchungen ergaben, daß die Möglichkeiten hierfür gegeben sind.

Das Regen- und Strassenoberflächenwasser sollen weitgehend auf dem Gelände versickert werden, da die Baugrundverhältnisse hierfür sehr gut geeignet sind. Der durchschnittliche Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s . Schmutzfang und Ölabscheider sind im Erschließungskonzept dezentral vorgesehen.

Ziel ist es gereinigtes Wasser an den Untergrund abgeben zu können.

Die Vorabschätzung der Ableitungsmengen, der nötigen Versickerungsflächen und der nötigen Vorreinigungsanlagen wird zur Zeit erstellt. Die baulichen Anlagen zur Vorreinigung werden im Bebauungsplan im Strassenprofil flächenmässig mit festgesetzt.

Die möglichen Wasserüberschüsse werden auf dem Flurstück 33 östlich der Planstrasse B in einer flachen Mulde aufgefangen.

Die Gemeinde Mühbrook ist seit 1990 an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung wird als reine Schmutzwasserbeseitigung betrieben und wurde in Form von Gefälleleitungen und Druckrohrleitungen ausgeführt. Hierbei war es im Bereich der verlegten Druckrohrleitungen notwendig, Kleinpumpstationen einzurichten. Es wurden insgesamt 4 Doppel- und 16 Einzelpumpstationen in die Abwasserbeseitigungsanlagen eingebaut.

Über 2 große Pumpstationen (in Hohenhorst und im Seeweg) wird das gesammelte Abwasser in Richtung Neumünster-Einfeld abgeführt und dort in Höhe der „Alten Schanze“ an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Neumünster abgegeben. Die endgültige Abwasserbehandlung erfolgt dann in den Kläranlagen der Stadt Neumünster. Das geplante Gewerbegebiet soll an dieses System angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch eine Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zentral geregelt. Die Abfälle werden zur kreiseigenen Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

Verkehrliche Erschließung:

Die neue Abbiegungsspur von der L318 zur Gemeinde Mühbrook und in das „Gewerbegebiet Tökshorst“, sowie die Anbindung mit vermindertem Strassenquerschnitt an die Strasse Tökshorst, sind die Festpunkte für die Grundstückserschließung.

Die fußläufige und Fahrraderschließung des Gebietes ist durch den im Strassenprofil enthaltenen Weg mit 2m Breite sichergestellt.

Ein Anschluß an den ÖPNV ist über die Nähe zur Haltestelle im Ort vorhanden.

5. Umweltverträglichkeit der Planung

Naturschutz und Landschaftspflege:

Der als Baufläche festgesetzte Bereich weist gem. Landschaftsplan keine besonderen naturnahen bzw. ökologischen Qualitäten auf.

Der Landschaftsverbrauch für die vorgesehene Planung ist in einer Eingriffsbilanzierung bewertet worden und wird entsprechend ausgeglichen. (siehe Anlage GOP)

Emissionen:

Auf ein Schadstoff-Emissionsgutachten wurde verzichtet. Eine Minimierung der Emissionen an die Luft über das gesetzliche geregelte Maß hinaus ist nicht vorgesehen. Lediglich zum Schutz der städtebaulich zu bewertenden Aufenthaltsqualität in Gewerbegebiet dient die Festsetzung, diese Emissionen nur oberhalb der Gebäudetraufen freizusetzen.

Ein Schallgutachten ist erstellt worden. Die textliche Festsetzung für GE 2 dient der Begrenzung der Schallimmissionen im südlich gelegenen Wohngebiet.

6. Abwägung

A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß

Diese Abwägung umfaßt:

1. Die Belange aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB
2. Die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gem. §4 BauGB

(Anlagen)

B. Abwägung zum Satzungsbeschluß

Inhalt dieser Abwägung sind die Anregungen und Bedenken , die während der Offenlegung des Bebauungsplanes vom..... bis von einzelnen Bürgern, Bürgergruppen, Firmeninhabern, Rechtsvertretern einzelner Bürger und von Gewerbebetrieben sowie von Trägern öffentlicher Belange geäußert wurden.

(Anlagen)

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Erschießungsbeiträge

Die Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung beschränken sich im wesentlichen auf den Umbau der von der L318 nötigen Abzweigung auf die Zufahrt des B-Plan Geländes .

Die Aneignung der Grundstücksflächen durch die Gemeinde ist bis auf kleinere Restflächen schon erfolgt.

Die erforderlichen Änderungen des F-Planes sind in einem Parallelverfahren vorangetrieben worden.

Das Raumordnungsverfahren für die neue Ortszufahrt von der L318 ist ebenfalls zeitgleich begonnen worden. Es ist angestrebt eine Befreiung gem. BauGB zuerlangen.

8. Kostenprognose und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen die überschlägig ermittelten Kosten: DM 2.2 Mio, davon DM 1.25 Mio für die Anbindung an die L318.

Aufgestellt im September 2000

14. Sep. 2000

Gemeinde Mühbrook, den

.....
- Die Bürgermeisterin

