

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Nahe, Kreis Segeberg, für das Gewerbegebiet "Kronskamp"**

### **Inhaltsübersicht:**

- 1. Entwicklung des Planes**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**
- 4. Anlaß und Inhalt der Planung**
  - Bebauung**
  - Verkehrsflächen**
  - Natur- und Landschaftspflege**
- 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
- 6. Altlasten**
- 7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 8. Kosten**

## 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Nahe hat am 14.09.1995 den Aufstellbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet "Kronskamp" gefaßt.

Im Flächennutzungsplan war die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die zwischenzeitlich genehmigte 7. Änderung zum Flächennutzungsplan wird die Fläche nunmehr als Gewerbegebietsfläche (GE) ausgewiesen.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Die Gemeindevertretung hat am 12.02.1998 beschlossen, in Anwendung der Überleitungsvorschrift § 233 BauGB (n.F.) das Planaufstellverfahren auf der Grundlage des neugefaßten Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902), fortzuführen.

## 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 5,23 ha liegt im Nordosten des bebauten Gemeindegebietes. Im Süden grenzt es an das Gewerbegebiet "Am Kronsmoor" (Bebauungspläne Nr. 8 und 11), im Westen an die der B 432 vorgelagerten Bebauung, im Norden an den ehemaligen Bahndamm der EBOE und im Osten an das "Kronsmoor":

Die Nettobaufläche beträgt ca. 3,38 ha. Auf Verkehrsflächen entfallen 0,46 ha, auf das geplante Regenrückhaltebecken 0,46 ha und auf Ausgleichsflächen 0,93 ha. Die Verkehrsflächen beinhalten auch einen einseitigen unversiegelten Streifen, der für eine Baumbepflanzung vorgesehen ist. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M 1 : 1000 und dem Übersichtsplan M 1 : 25000.

## 4. Anlaß und Inhalt der Planung

### 4.1. Bebauung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 wird zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Gewerbegrundstücken erforderlich. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen hauptsächlich kleinere Gewerbebetriebe angesprochen werden, um eine größere Vielfalt an Betrieben zu erreichen.

Um eine größtmögliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird eine Bauhöhe bis 12,0 m zugelassen. Grund- und Geschößflächenzahl orientieren sich an den oberen Grenzen. Gleichzeitig ist die Möglichkeit des Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter auf dem Grundstück zugelassen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Grundwassererneuerungsgebiet des Wasserwerkes des Amtes Itzstedt und innerhalb der Schutzzonen II und III werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Eingeschränkt wird die Nutzung durch

- a) die Lärmschutzzone und
- b) die Brunnenschutzzonen.

Um die angrenzende Wohnbebauung vor unzulässigen Immissionen zu schützen wurden im Bereich der Grundstücke 1-5 des Gewerbegebietes Einschränkungen durch die textliche Festsetzung Ziff. 4 dahingehend vorgenommen, daß hier nur Betriebe zulässig sind, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet.

Entgegen den Feststellungen im lärmtechnischen Gutachten handelt es sich bei dem zwischen Plangebiet und der B 432 bereits bebauten Gebiet um ein Mischgebiet im Sinne der BauNVO und nicht um eine allgemeines Wohngebiet. Die Begutachtung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zum Schutz des Grundwassers im engeren Schutzbereich eines Wasserversorgungsbrunnens des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt sind im gekennzeichneten Bereich Schutzmaßnahmen entsprechend der Schutzzone II nach dem Arbeitsblatt W 101 - Feb. 1995 - des DVGW festgesetzt.

Der übrige Plangeltungsbereich liegt noch innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III), so daß auch hier Einschränkungen der Nutzung durch Festsetzungen im Text (Teil B) gegeben sind.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Planstraße "A". Die Planstraße "A" bildet die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Kronsmoor", die die Anbindung zur B 432 herstellt. Die Erschließungsstraße wird durch eine einreihige Baumbepflanzung eingegrünt. Für den ruhenden Verkehr sind in der Planstraße "A" sowohl im Wendepunkt als auch in Längsaufstellung auf 2/3 der Länge der Planstraße Parkplätze vorgesehen. Fußläufige Wegverbindungen sind durch den "Weg 2" zum Bahndamm und Festplatz sowie durch den "Weg 3" zum Moor geschaffen. Der "Weg 1" stellt die Anbindung zum Regenrückhaltebecken und gleichzeitig zum "Weg 3" her. Die Wege werden, sobald sie nicht mehr zur Erschließung von Grundstücken dienen, nur wassergebunden hergestellt. Die 6,0 m breite Erschließungsstraße "A" ist in Asphalt geplant und erhält einen einseitigen 1,50 m breiten gepflasterten Gehweg .

Die Eckradien an den Einmündungen der Wege 1 und 2 in die Planstraße "A" werden aus Gründen des Brandschutzes mit  $r = 11,0$  m eingeplant. Gleiches gilt für die Zufahrt des Grundstücks Nr. 4, dessen Erschließung über einen sog. privaten "Pfeifenstiel" erfolgt.

#### 4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nahe befindet sich noch in der Aufstellung, die Planungsschritte "Bestandserfassung und -bewertung" sind jedoch bereits abgeschlossen. Bei der oberen Naturschutzbehörde ist Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Verpflichtung zur vorherigen Aufstellung eines Landschaftsplanes gestellt.

Die Planung in diesem Bereich wurde im Vorwege vom Landschaftsplaner wie folgt beurteilt:

"Das geplante Gewerbegebiet ist im Süden, Westen und Norden von Baukörpern umgeben. Der vorhandene Ortsrand wird abgerundet. Die Lage der Ausgleichs- und Ersatzflächen begrenzen die bauliche Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Osten.

Das Gewerbegebiet fügt sich insofern in den vorhandenen Gebietscharakter (gewerblich geprägter Ortsrand) ein. Begrenzende vorhandene Grünstrukturen werden nicht überschritten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wirkt sich kaum in der weiteren Umgebung aus. Diese Planung steht nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan-Vorentwurf."

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Grünordnungsplan ermittelt. Seine festsetzungsfähigen Ergebnisse sind als Festsetzungen in Planzeichnung und Text übernommen.

### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

#### 5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

a) Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Nahe zugeführt, die für 6.900 EGW ausgelegt ist. Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt. Die Gemeinde Nahe ist darüber hinaus mit der Planung des weiteren Ausbaues der Kläranlage und der Einrichtung einer Denitrifikationsstufe befaßt.

Der Anschluß des Plangebietes kann jedoch erst erfolgen, wenn die fehlende Denitrifikationsstufe nachgerüstet ist.

#### b) Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Lage des Plangebietes zur Wassergewinnungsanlage des Amtes Itzstedt ist zum Schutz des Grundwassers das auf den Verkehrsflächen (Straßen und gewerblich genutzte Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser zwingend dem Regenrückhaltebecken zur Sammlung und Reinigung zuzuleiten.

Das Regenrückhaltebecken ist gem. den Anforderungen der "Richtlinien zur Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiST-WaG) und den "Technischen Richtlinien zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation" zu planen und abzudichten.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Terrassenflächen) kann nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken versickern oder der Ersatzfläche 2 zur Versickerung zugeführt werden.

### 5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises Segeberg in Damsdorf.

### 5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (SCHLESWAG).

### 5.5. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

### 5.6 Telekommunikation

- a) Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom angeschlossen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Telekom mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen.
  
- b) Über den südlichen Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen innerhalb eines Schutzbereiches von 35 m über Grund bzw. 62 m über NN im Verlaufsgebiet der Richtfunkverbindung bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

### 5.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

### 5.8 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Lage des Plangebietes zum Wasserwerk und Regenrückhaltebecken gegeben.

Für jedes Grundstück muß von der ungünstigst gelegenen bebauten Fläche in einer Entfernung von < 300 m eine Entnahmestelle angeordnet sein.

Die Aufstellung von Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Auf den Grundstücken Nr. 4, 8 und 11 ist zwingend eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge des Brandschutzes vor - und freizuhalten, da in den Wegen 1 und 2 keine Wendepunkte vorgesehen sind bzw. das Grundstück Nr. 4 über einen sog. "Pfeifenstiel" erschlossen wird.

## 6. Altlasten

Für Altlasten aus Altstandorten oder Altablagerungen gibt es keine Hinweise.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die Flächen wurden inzwischen zu gleichen Teilen durch die Gemeinde Nahe und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Segeberg erworben.

### 8. Kosten

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbau	290.000,00 DM
Regenwasserkanal	100.500,00 DM
Schmutzwasserkanal	108.000,00 DM
ant. Regenrückhaltebecken	90.000,00 DM
Begrünung	30.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	19.500,00 DM
Wege	37.500,00 DM
Wasserversorgung	52.200,00 DM
Hausanschlüsse Regenwasser	22.000,00 DM
Hausanschlüsse Schmutzwasser	22.000,00 DM
Hausanschlüsse Wasser	14.500,00 DM
Zwischensumme (Netto)	786.200,00 DM
+ 15 % MWST	117.930,00 DM
Zwischensumme (Brutto)	904.130,00 DM
+ 5 % Unvorhergesehenes	45.206,50 DM
Zwischensumme	949.336,50 DM
+ 15 % Nebenkosten u. Rundung	141.663,50 DM
Gesamtkosten	1.091.000,00 DM
	=====

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einem Dritten übertragen wird.

Gebilligt mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09. Juli 1998.

Gemeinde Nahe, den 20.07.1998



*O. Peters*  
-----  
- Bürgermeister -