

**BEGRÜNDUNG ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 'RAIFFEISENGELÄNDE'**

**FÜR DAS GEBIET: NORDWESTLICH DER BAHNLINIE HAMBURG - KIEL, ÖSTLICH
DER BEBAUUNG AN DER MÜHLENSTRASSE, SÜDÖSTLICH DES FLURSTÜCKES
34/46 UND SÜDWESTLICH DES STEINDAMMES**

BEARBEITUNG : 15. 07. 1999

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 * 24114 KIEL * FON 66 46 99-0 FAX 6 39 39

GEÄNDERT : 28.10.99

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 'Raiffeisengelände' der Gemeinde Bordesholm erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 03. Mai 1999.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.).

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO).

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Bordesholm. Er umfaßt das Gelände der Raiffeisen- Hauptgenossenschaft nordwestlich der Bahnstrecke Hamburg-Kiel. Westlich angrenzend befinden sich Wohngrundstücke in der Mühlenstraße. Im Bereich der im Norden verlaufenden Strasse 'Steindamm' befindet sich unmittelbar angrenzend an das zu überplanende Gebiet gewerbliche Nutzung. Der Steindamm endet in einem Wendeplatz. Eine weitere Erschließung des Gebietes ist durch die im Süden angrenzende Mühlenstraße gegeben.

Der Geltungsbereich ist ca. 2,2 ha groß. Derzeit befinden sich dort umfangreiche baulichen Anlagen der Raiffeisen-Hauptgenossenschaft u.a. mit einem 50 m hohen Turm, die jedoch u.a. aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr genutzt werden. Diese gewerbliche Brache soll daher einer Neunutzung zugeführt werden. Die künftig verfügbaren Flächen sollen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesraumordnungsplanung und Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte, Entwurf: Gesamtfortschreibung 1998, wird für die Gemeinde Bordesholm eine funktionale Verflechtung zwischen dem Oberzentrum Kiel (Wohnen, Arbeiten) festgestellt. Die Gemeinde ist Endpunkt der Siedlungsachse vom zentralen Bereich Kiel- Westufer, Molfsee, Flintbek, Bordesholm.

Aufgrund der v.g. Situation und der zentralörtlichen Einstufung als Unterzentrum kommt der Gemeinde Bordesholm eine wichtige Bedeutung als äußerer Siedlungsschwerpunkt zu. Die Wohnfunktion ist hier auch künftig zu stärken. Dabei ist eine verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen.

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ist unter anderem das Ziel einer ausgewogenen Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dargestellt. Als geeignete Standorte für die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sind neben den Stadtrandkernen auch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion genannt. Einrichtungen in einer Größenordnung bis 3000m² Verkaufsfläche können nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung auch in Unterzentren in Frage kommen, da diese schwerpunktmäßig Grundversorgungsfunktionen wahrnehmen (siehe Ziff. 7.5 Seite 63 ff des Landesraumordnungsplanes).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bordesholm aus dem Jahre 1974 stellt die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und größtenteils gewerbliche Baufläche dar. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit im planungsrechtlichen Verfahren befindet, wird dieser Bereich als Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan weist für die Flächen ebenfalls eine Sondergebietsnutzung: Einzelhandel aus.

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Die Gemeinde kann nur durch das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung dieses Bereiches als Einzelhandelsstandort steuern. Um hier einen funktionierenden Versorgungsstandort mit großflächigem Einzelhandel in Verbindung mit kleineren Läden zu etablieren, muß durch eine ausgewogene Bauleitplanung auf der einen Seite das Angebot für v.g. Einrichtungen gewährleistet werden, auf der anderen Seite aber durch Reglementierungen auch städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Gemeinde Bordesholm daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB beschlossen.

In diesem wird die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Um eine bedarfsgerechte Versorgung der aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum stetig anwachsenden Bevölkerung in Bordesholm sicherzustellen, ist auf dem ehemaligen Raiffeisengelände ein 'Einkaufszentrum' vorgesehen. Aufgrund der guten verkehrsmäßigen Anbindung und der geringen Entfernung zum Ortszentrum ist dieser Standort aus ortsplanerischer Sicht für ein solches Vorhaben prädestiniert. Zudem ist eine Brachfläche in so guter Lage immer als städtebaulicher Mißstand zu werten und muß einer ortsangemessenen Neunutzung zugeführt werden. Positiv ist in diesem Zusammenhang, daß hier die Chance gegeben ist, in Anbindung an die zentrale Lage des Ortes eine Versorgungseinrichtung größeren Umfangs zu schaffen, ohne dafür Bauland im Außenbereich (Ortsrandlage) in Anspruch nehmen zu müssen. Das Raiffeisengelände ist bereits stark überbaut bzw. versiegelt, so daß durch dieses Vorhaben kein erstmaliger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet wird. Positiv ist in diesem Sinne auch die Anbindung an den Ort zu bewerten (im Süden befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich mit Geschäften und Bahnhof), denn bei Einzelhandelseinrichtungen am Ortsrand werden häufig lange Anfahrwege in Kauf genommen, was zu einer weiteren Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes führt.

Wie bereits vorab erläutert, ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bedarfsgerechte Einzelhandelsnutzung sicherzustellen und durch Restriktionen städtebaulichen Fehlentwicklungen gegenzusteuern. Dieses wird durch entsprechende vorhabenbezogene Bestimmungen gewährleistet, wobei diese nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden sind.

5. Entwurfsidee und geplante Nutzungen

Wie bereits vorab erläutert, liegt das Raiffeisengelände derzeit brach. Der Plangeltungsbereich grenzt an die Bahnlinie Hamburg-Kiel. Die Nutzung im unmittelbaren Umfeld ist geprägt zum einen durch großflächige Gewerbebetriebe in der Straße 'Steindamm' und zum anderen durch Wohnbebauung in der Mühlenstraße. Über diese besteht auch die Anbindung an das Ortszentrum.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für einen ortsangemessenen bedarfsgerechten Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs folgende Verbrauchermärkte vor:

- ein Selbstbedienungswarenhaus, um ein breites Warensortiment an Lebensmitteln (Frischwaren) bieten zu können und darüber hinaus ein Angebot an Textilien, Elektrogeräten, Heimwerkerbedarf, Schreibwaren u.ä. für den täglichen Bedarf
- ein Discount-Markt zur Versorgung mit Lebensmitteln
- kleinere Läden bzw. Shops zum Verkauf von Einzelsortimenten zur Deckung des Bedarfs an speziellen Waren, z.B. Textilien, Blumen, Bäcker, Zeitschriften, Apotheke

Um eine problemlose Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs zu gewährleisten, werden die bereits vorhandenen Verkehrsanbindungen genutzt. Zwischen der jetzigen Zufahrt des Geländes an der Mühlenstraße und dem Steindamm wird künftig eine Verbindungsstraße geschaffen. Diese Planstraße verläuft parallel zur Bahnlinie und wird dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen entsprechend ausgebaut und gestaltet. Über diese werden die Stellplatzanlagen erschlossen und die Anlieferung abgewickelt. Gebäudekomplex und Anlieferungsbereich werden, um Konflikte zu vermeiden und die Belastung durch Emissionen (z.B. Lärm aufgrund von technischen Anlagen für die Kühlung oder aufgrund von Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden) zu minimieren, in angemessener Entfernung zur Wohnbebauung im nördlichen Planbereich vorgesehen, wo sich im Umfeld bereits gewerbliche Anlagen befinden. Die Stellplatzanlagen werden dem Gebäudekomplex vorgelagert und durch einen Wall (vornehmlich als Sichtschutz) von den angrenzenden Wohngrundstücken getrennt.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wie bereits vorab erläutert, sind die Festsetzungen in dieser Bauleitplanung vorhabenbezogen und nicht zwingend an die Vorgaben des § 9 BauGB gebunden.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird ein Sondergebiet: Einzelhandel gem. § 11 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Nutzungen in diesem Gebiet:

- ein Selbstbedienungswarenhaus mit einer max. Verkaufsfläche von 2100 m² incl. Vorkassenzone
- ein Discount-Markt mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m²
- Läden zum Verkauf von Einzelsortimenten mit jeweils max. 300 m² Verkaufsfläche

Soweit sie v.g. Nutzungen dienen, sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerflächen, Technikräume und Sozialräume i.V.m. den Versorgungsmärkten
- Flächen für die Anlieferung und Lagerung, die v.g. Nutzungen dienen
- die erforderlichen Nebenanlagen, soweit sie v.g. Nutzungen dienen
- Stellplätze in erforderlicher Anzahl (gem. Stellplatzerlaß bzw. EAR)
- Anlagen für Werbung (Werbeträger)
- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 BauNVO)

Der Umfang der künftigen baulichen Anlagen wird durch Ausweisung von Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche vorgegeben. Dabei darf die höchstzulässige Grundfläche von insgesamt 6000 m² nicht überschritten werden, wobei für das derzeit konkrete Vorhaben zunächst ein Flächenverbrauch von 4900 m² vorgesehen ist. Für eine spätere potentielle Erweiterung können max. 1100 m² innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden.

Gemäß textlicher Festsetzung dürfen die erforderlichen Nebenanlagen, die den Sondergebietsnutzungen dienen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Die untergeordneten baulichen Anlagen müssen demnach im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäudekomplex angeordnet werden, um einer 'Zersplitterung' vorzubeugen.

Um eine dem Ortsbild angemessene sowie der künftigen Funktion der baulichen Anlagen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Traufhöhe der Gebäude auf max. 6,50 m begrenzt. Für den Gebäudeabschnitt über der Eingangszone (Mall) ist eine Traufhöhe von max. 8,50 m festgesetzt, damit sich dieser Bereich deutlich von dem Gebäudekomplex abhebt. Damit ist eine gute Orientierbarkeit und Gliederung des Gebäudekomplexes gewährleistet.

Die v.g. Gebäudeabmessungen und -höhen sind zum einen funktional zu begründen und entsprechen den heutigen Anforderungen an die Betriebsstruktur von Verbrauchermärkten. Zum anderen werden die Bestimmungen der Landesbauordnung und anderer rechtlicher Verordnungen berücksichtigt und erfüllt. Um eine der Sondergebietsnutzung entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, können gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung S.-H. zu den Grundstücksgrenzen geringere Abstandflächen als 1 H (Gebäudehöhe) bestimmt werden. Aufgrund v.g. betriebsstruktureller und funktionaler Erfordernisse, im folgenden erläutert, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Abstandflächen in einer

Tiefe von $\frac{1}{2}$ H (halbe Gebäudehöhe) zugelassen; die Tiefe der Abstandflächen muß jedoch mindestens 3,00 m betragen (s. Text Ziff. 3).

Wie bereits vorab erläutert, ist auch aufgrund einer Lärmuntersuchung der geplante Standort des Gebäudekomplexes im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung als günstig beurteilt worden. Durch die Lage im nordwestlichen Plangeltungsbereich sind wesentliche Emissionsstandorte (Ventilatoren, Kühlung, Verdampfer etc.) in angemessener Entfernung zu den Wohngrundstücken vorgesehen. Auch die Anlieferung erfolgt in diesen Bereichen, wobei die Wohnbebauung mit dem hierdurch verursachten Verkehrslärm nicht belastet wird, da der Gebäudekomplex gegenüber der Wohnbebauung wie ein Schallschirm wirkt. Die Anordnung der einzelnen Verbrauchermärkte sowie die erforderlichen Flächen und Zuschnitte und die Anordnung der erforderlichen Nebenräume ist betriebsbedingt vorgegeben, so daß hier aufgrund der flächenhaften Entwicklung des Baukörpers zur nördlichen Grundstücksgrenze hin nur eine Tiefe der Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H nachgewiesen werden kann. Die Tiefe der Abstandfläche wird dabei das Mindestmaß von 3,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Eine Beeinträchtigung der Nutzung des Nachbargrundstückes ist damit nicht verbunden.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 sind für das Raiffeisengelände Lärmuntersuchungen angestellt worden. In einem Fachgutachten vom Dezember 1998 wurde zunächst geprüft, ob die Neunutzung des Geländes mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich ist.

Grundsätzlich ist in dieser Lärmuntersuchung die Realisierbarkeit der geplanten Verbrauchermärkte sowie der kleineren Shops nachgewiesen. Es sind auch nächtliche Warenanlieferungen möglich. Dabei werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Lärmschutzwände nicht erforderlich. Zum Schutz der Nachbarschaft, insbesondere der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser, während der Nachtstunden sind lediglich Beschränkungen der Schalleistungen für die technischen Aggregate (Lüftungs- und Kühlanlagen) der Märkte erforderlich. Diese Maßgaben sind in den Teil B: Text (s. Ziff. 4) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen worden und werden somit rechtlich gesichert.

In einem weiteren Lärmschutzgutachten vom Dezember 1998 wurden die aufgrund des Abbruchs der vorhandenen baulichen Anlagen (Raiffeisengebäude) veränderten Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr untersucht. Dabei ist die jetzige Situation durch die z.T. sehr hohen Raiffeisengebäude bestimmt, wobei die geplante Situation eine größere Ausbreitung der Emissionen mit sich bringt. Die Schallpegel fallen infolge der geplanten Silobeseitigung höher aus; dabei liegt der Schalleistungspegel jedoch

immer noch unter den nach DIN 18005 `Schallschutz im Städtebau' vorgegebenen Grenzwerte für eine Mischgebietsnutzung.

8. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 16 und 25a BauGB)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. auf baulich bereits genutzten Grundstücken nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, wenn die Grundstücke bereits intensiv genutzt wurden.

Bei den Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um in der Vergangenheit intensiv genutzte und zu ca. 80 % versiegelte Flächen. Schützenswerte natürliche Elemente sind nicht vorhanden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen planungsrechtlich gesichert, die eine ökologische Aufwertung des gesamten Bereiches mit sich bringen. Zum einen ist eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen mit heimischen standortgerechten Bäumen vorgegeben. Die Versiegelung wird hier auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt, da die Standplätze für die Fahrzeuge in wasser- und luftdurchlässiger Bauart auszuführen sind. Das Oberflächenwasser ist in das Regenwasser-rückhaltebecken abzuführen, das innerhalb der privaten Grünflächen anzulegen ist und aus ökologischen und optischen Gründen naturnah gestaltet werden sollte.

Am nordwestlichen Gebietsrand ist zu den Wohngrundstücken hin ein Wall anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dieser dient als Sichtschutz gegenüber den Stellplatzanlagen. Zudem haben Laubgehölze eine wesentliche Filterfunktion, sie verbessern daher das Mikroklima und bieten Lebensraum für Vögel und Kleintiere. Die Grundstücksflächen, die nicht für eine Bebauung bzw. für den Nachweis von Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Eine weitere Versiegelung ist hier nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen (um die Verkehrsführung zu unterstreichen) und aus ökologischen Gründen werden außerdem entlang der geplanten Straße Bäume gepflanzt.

Die v.g. Maßnahmen erfolgen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: sie gewährleisten eine geringere Versiegelung als durch die bisherige Nutzung vorhanden war. Den Anforderungen des Gesetzgebers zur Minimierung geplanter Eingriffe wird damit gefolgt.

9. Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Örtlicher Verkehr

Wie bereits vorab erläutert, wird das Gebiet zum einen über die Mühlenstraße erschlossen und zum anderen über den Steindamm. Der Lieferverkehr erfolgt künftig ausschließlich über den Steindamm, der Kundenverkehr überwiegend über den Steindamm und auch über die Mühlenstraße. Südlich der geplanten Anbindung des Vorhabens befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich mit Geschäften und Bahnhof. Nördlich sowie östlich des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden, die einen großen Anteil der zu erwartenden Kundschaft ausmachen werden.

In einem planbegleitenden Gutachten vom Dezember 1998 wurde das vorhandene Verkehrsaufkommen zunächst analysiert. Auf dieser Grundlage wurde dann die Leistungsfähigkeit der Mühlenstraße, des Moorweges und des Steindammes in Bezug zu den aufgrund der Einkaufseinrichtungen zu erwartenden Verkehren ermittelt. Dabei ergibt sich in den Nachmittagsspitzenstunden eine Verkehrserzeugung von

130 Kfz/h im Zufluß
und 178 Kfz/h im Abfluß

Aus der Spitzenstundenbelastung können Rückschlüsse auf das zu erwartenden Tagesverkehrsaufkommen gezogen werden. Aus der berechneten Verkehrserzeugung (s.v.) läßt sich demnach ein Verkehrsaufkommen von ca. 1100 Pkw/ Tag und Richtung rechnerisch ermitteln. Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabens wird die Kundenanbindung durch die Mühlenstraße mit einer Verkehrsverteilung von 60% in/aus Richtung Norden und 40% in/aus Richtung Süden angenommen. Auf der Basis der aktuellen Verkehrsdaten sowie der Verkehrsprognosen wurde die Leistungsfähigkeit der Kundenanbindung überprüft und als ausreichend bestätigt. Abbiegespuren sind in der Mühlenstraße nicht erforderlich.

Um einen ungehinderten Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in den Moorweg eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorzunehmen und im Zuge dieser Umgestaltungsmaßnahmen sichere Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger zu schaffen. Diese Maßnahmen werden mit dem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB rechtlich gesichert.

9.2 Plangebietsverkehr

Der fließende Verkehr (Kunden- und Lieferverkehr) wird über die Planstraße abgewickelt, die eine Entlastung für die Mühlenstraße bedeutet, da auch über die Anbindung an den Steindamm Kundenverkehr zu- und abfließen kann.

Die Planstraße wird sowohl fahrgerecht für LKW- und PKW-Verkehr mit einer Fahrbahn von 6,50 m Breite ausgebaut als auch fußgängergerecht; ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,50 verläuft im Plangebiet zum einen parallel zu den Bahngleisen, zum anderen mündet dieser in den Fuß- und Radweg im Steindamm und wird dort bis zum Moorweg fortgesetzt. Es besteht somit eine sehr gute fußläufige Anbindung dieser Einkaufsmöglichkeit. Sichere Überquerungsmöglichkeiten der Planstraße werden im Plangebiet durch Markierungen in der Fahrbahn hervorgehoben. Eine markierte Überquerungsmöglichkeit wird auch im Einmündungsbereich der Mühlenstraße geschaffen.

Der vorhandene Wendepunkt am Ende des Steindammes entspricht nicht den heutigen Anforderungen an den Schwerlastverkehr. Aus diesem Grunde wird im Einmündungsbereich der Planstraße in den Steindamm ein Wendepunkt mit einem Durchmesser von 25,00 m ausgebaut. Dies entspricht nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '95) einem Wendekreisradius für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge. Die Freihaltezone von 1,00 m wird bei den Straßenbaumpflanzungen berücksichtigt.

9.3 Ruhender Verkehr

Gemäß bestehenden Richtlinien ist für Einkaufseinrichtungen die dem zu erwartenden Kundenverkehr entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Bei einer reinen Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3000 m² werden mit der geplanten Schaffung von 250 Stellplätzen die Richtlinien der EAR (Empfehlung für die Anlage des ruhenden Verkehrs 1991) beachtet. Wie bereits in Ziff. 8 der Begründung dargelegt, werden die Stellplatzanlagen durch einen bepflanzten Wall von den Wohngrundstücken abgetrennt und durch Baumpflanzungen begrünt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über eine Frischwasserleitung von der Mühlenstraße bzw. vom Steindamm aus sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen werden beim Ausbau der Planstraße mit eingebracht.

10.2 Energieversorgung:

Die Energieversorgung ist im Plangeltungsbereich sichergestellt. Anschlüsse befinden sich in der Mühlenstraße und im Steindamm. Im Bereich der Planstraße werden Gas- und Stromleitungen vorgesehen.

10.3 Schmutz- und Regenwasser:

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation des Zweckverbandes Bordesholm / Wattenbek geleitet.

Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet wird dem Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Planbereich zugeführt und dann in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

10.4 Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

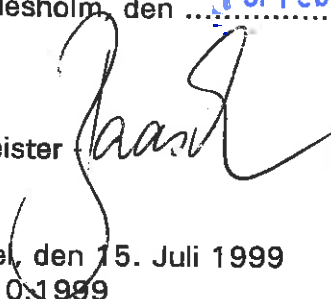
Die Abfallsammelbehälter werden in baulichem Zusammenhang mit dem Gebäudekomplex im Anlieferungsbereich untergebracht. Bei der Trennung und Lagerung des Mülls sind die geltenden Richtlinien zu beachten.

Die v.g. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und ihre Realisierung sind in den Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB einzubringen und rechtlich zu sichern.

Gebilligt auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 16. Nov. 99

Gemeinde Bordesholm, den 15. Feb. 00

Der Bürgermeister



Aufgestellt: Kiel, den 15. Juli 1999

Geändert: 28.10.1999