

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19

-„Gewerbegebiet am Torfweg“-

Gemeinde Borgstedt
Kreis Rendsburg-Eckernförde



Entwurf

04.11.2024

Gemeinde Borgstedt über Amt Hüttener Berge
Bürgermeister Wilfried Roggenbuck
Mühlenstraße 8
24367 Groß Wittensee



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt

Inhaltsverzeichnis

1. Wahl des Planaufstellungsverfahrens.....	4
2. Plangebiet	4
2.1 Größe und Abgrenzung des Plangeltungsgebietes	4
2.2 Erschließung und technische Infrastruktur	4
2.3 Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2.4 Belange des Bodenschutzes	4
2.5 Belange des Naturschutzes	5
2.6 Belange der Denkmalpflege	5
2.7 Schallschutz.....	5
2.8 Bodenbeschaffenheit	5
3. Planerische Vorgaben.....	5
4. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	6
5. Inhalte der Planung.....	6
5.1 Allgemeines	6
5.2 Verkehrserschließung und Versorgung	6
5.3 Baugrenze.....	6
5.4 Art der Nutzung.....	6
5.5 Grundstücksgröße.....	7
5.6 Versickerung.....	7
5.7 Wasserhaushaltsbilanzierung.....	7
5.8 Knickschutz.....	7
5.9 Sonstige Festsetzungen.....	7

6. Anlagen

Urfassung B-Plan Nr. 19

- Planzeichnung
- Text
- Begründung
- Landschaftspflegerische Stellungnahme – Bestand
- Landschaftspflegerische Stellungnahme – Entwurf
- Versickerungsbeurteilung
- Bodengutachten
- Orientierende Bodenuntersuchung
-

Wasserhaushaltsbilanzierung B-Plan 19 1. Änderung

1. Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ umfasst in seinem Geltungsbereich unverändert in Summe eine Fläche von rund 2 ha. Aufgrund einer Nutzungserweiterung für gesundheitliche Zwecke ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich und wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt.

In den Grundzügen wird auf die Begründung der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 mit Satzungsbeschluss 09.03.2017 verwiesen.

2. Plangebiet

2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ liegt östlich der B 203 und südlich des Torfwegs. Neben dem Einmündungsbereich in den Torfweg mit unveränderter Lage der Hauptzufahrt beinhaltet der Geltungsbereich die Flurstücke 28/2, 28/4, 28/5 und 28/7 in Summe rund 20.000 qm.

2.2 Erschließung und technische Infrastruktur

Der Grundstücksteilbereich wird unverändert zur Urfassung des Bebauungsplans vom Torfweg erschlossen. Dabei erfolgt die Anbindung über zwei nördliche Zufahrten vom Torfweg aus.

2.3 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Das Grundstück wurde vor Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 durch ein Spannbetonwerk mit Schlosserei und oberirdischer Lagerung von Dieselmotorkraftstoff in Fässern genutzt. Daher wurde bereits im Zuge der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 eine orientierende Untersuchung zur Kontaminierung des Bodens durch das Büro ZiegenmeyerUmweltGeotechnik - ZUG Elmshorn - mit Datum vom 31.10.2016 durchgeführt. Im Ergebnis sind weder Gefährdungen beim Direktkontakt mit dem Bodenmaterial noch für den Pfad Boden - Grundwasser bei der Durchsickerung des Bodenmaterials festgestellt worden.

Falls jedoch bei der Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen.

2.4 Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde weist im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB auf die Beachtung des folgenden Sachverhaltes hin:

„Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 BauGB – Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8), des Bundes-

Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislauf-Wirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.“

2.5 Belange des Naturschutzes

Im Gebiet der Planung sind unverändert zur Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 außer der übernommenen Knicks keine weiteren gesetzlich geschützten Biotop gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz und der Biotopverordnung vorhanden. Zum Schutz der vorhandenen Knicks werden ebenfalls in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Für die Bewertung des Naturraums wird auf den Umweltbericht des Büros Franke vom 29.11.2016/08.12.2017 zur Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 verwiesen.

2.6 Belange der Denkmalpflege

Es wird auf Punkt 2.1.9 der Begründung zur Urfassung verwiesen, nach dem Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale, von den Planungen nicht betroffen sind.

2.7 Schallschutz

Die Organisation des räumlichen Schallschutzes bleibt entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans beibehalten in Form einer Aufteilung des Gebietes in ein Teilgebiet 1 (TG1) als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Ortslage der Gemeinde ausgerichtet und ein Teilgebiet 2 (TG 2) Gewerbegebiet zur Bundesstraße und südlichen Landwirtschaftsfläche ausgerichtet.

2.8 Bodenbeschaffenheit

Zur Konkretisierung der Bodenverhältnisse erfolgte zur Urfassung des Bebauungsplans (vgl. Begründung zur Urfassung 2.1.4) im Herbst 2016 eine Baugrunduntersuchung anhand von 10 Sondierbohrungen. Danach besteht der Untergrund überwiegend aus durchlässigen Sanden, die im westlichen Teil oberflächennah durch Lehmänder unterbrochen sind. Dabei wurden Schadstoffe im Boden nicht festgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Planung hat laut dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Aufgabe, eine planmäßige Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Gebietseinheiten herbeizuführen. Um den Raum dauerhaft nutzen zu können, müssen unterschiedliche Ansprüche an den Raum aufeinander abgestimmt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Die Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt in den ineinandergreifenden Planungen auf Landesebene, in der Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung, sowie im Lebens- und

Wirtschaftsraum Rendsburg auf interkommunaler Ebene in der Gebietsentwicklungsplanung.

Die Vorgaben des geltenden Landesentwicklungsplans, des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans bleiben durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 unberührt.

4. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Für die Teilfläche TG 2 ist auf dem Flurstück 28/7 die Ansiedelung eines Rettungstützpunktes des RKISH geplant. Die derzeitigen Festsetzungen zur Baugrenze und zu den zulässigen Nutzungen erfordern für die Ansiedelung eine Anpassung und sind Auslöser und Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.

5. Inhalte der Planung

5.1 Allgemeines

Inhalt der Planung ist in den Hauptpunkten die Veränderung der Baugrenze zur Ermöglichung der geplanten Lage des Neubaus des Rettungstützpunktes sowie die Veränderung der Nutzungszulässigkeit für gesundheitliche Einrichtungen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die in Zuschnitt und Größe unveränderten Teilgebiete mit den Bezeichnungen TG1 und TG2 zur besseren Zuordnung versehen.

5.2 Verkehrserschließung und Versorgung

Verkehrerschließung, Versorgung und Löschwassersituation bleiben unverändert zur Urfassung des Bebauungsplans.

5.3 Baugrenze

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird der Baugrenzenverlauf begradigt und von Ost nach West in gleichmäßigem Abstand von 3,0 m parallel zum Knickfuß geführt. Die vormals vorhandenen Rücksprünge, die sich aus einer konkreten Planung zur Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans ergaben, werden so ausgeglichen.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird der Baugrenzenverlauf bis auf einen Abstand von 10 m zur Anbauverbotszone der B203 versetzt und Richtung Norden ohne Rücksprung mit der nördlichen, parallel zum Torfweg verlaufenden Baugrenze zusammengeführt.

5.4 Art der Nutzung

Da es sich bei dem Rettungstützpunkt um eine Einrichtung des Gesundheitswesens handelt, werden in den Festsetzungen unter 1.1 zum Teilgebiet 2 – Gewerbegebiet (GE) zur Nutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO als ausnahmsweise zulassungsfähig ausgewiesen.

5.5 Grundstückgröße

Um eine spätere Grundstücksteilung für die Ansiedelung des Rettungsstützpunktes zu ermöglichen wird unter 2.1 die Mindestgrundstücksgröße im Teilgebiet 2 – Gewerbegebiet von 5.000 qm auf 3.000 qm reduziert.

5.6 Versickerung

Aufgrund der geänderten Baugrenzen wird die Art der Versickerung von schadstofffreiem Oberflächen- und Dachflächenwasser frei wählbar festgesetzt.

5.7 Wasserhaushaltsbilanzierung

Gemäß der Wasserhaushaltsbilanzierung der BCS GmbH vom 24.10.2024 ist der A RW-1 Nachweis erbracht, dass die Wasserhaushaltsbilanz eingehalten wird.

5.8 Knickschutz

Die vorhandenen Knicks erhalten einen 2 m breiten Knicksaumstreifen der als „Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist. Die Baugrenze wird so gelegt, dass für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 3,0 m zum Knickfuß eingehalten wird. Hiermit nehmen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 die Vorgaben aus dem Entwurf der Landschaftspflegerischen Stellungnahme des Büros Franke vom 29.11.2016/08.02.2017 zur Urfassung des Bebauungsplans auf.

5.9 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 werden unverändert aus der Urfassung übernommen und redaktionell auf das Planlayout zum Bebauungsplans gelegt.

Borgstedt,

.....
(Wilfried Roggenbuck)