

Gemeinde Mielkendorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 8
"Gewerbegebiet östlich der Bundesautobahn
und nördlich der Kieler Straße"

M. 1 : 1000

B E G R Ü N D U N G

20.05.1991

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet östlich der Bundesautobahn und nördlich der Kieler Straße" der Gemeinde Mielkendorf

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das rd. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Bereich des östlichen Ortsausganges der bebauten Ortslage Mielkendorf auf der Ostseite der BAB.

Der Plangeltungsbereich grenzt auf der Westseite direkt an die Bundesautobahn, im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an ein teilweise bebautes, dörfliches Mischgebiet und im Süden an die Kieler Straße, von der aus das Plangebiet erschlossen wird. Südlich der Kieler Straße steigt das Gelände im Bereich der bebauten Ostlandstraße hügelartig um rd. 12 m Höhe an. Die an der Kieler Straße gelegene rd. 100 m breite und rd. 100 m tiefe Plangebietsfläche ist in etwa eben ausgebildet.

Ein besonderer Aspekt der Plangebietslage ist die an der Westseite des Plangeltungsbereiches allmählich von Nord nach Süd ansteigende Bundesautobahntrasse zur Brückenüberführung über die Kieler Straße.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde auf der Grundlage der am 04.01.1984 genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mielkendorf erstellt. Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet G_E ausgewiesen. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

3. Grund für die Planaufstellung und Planungsabsicht

Die Gemeindevertretung Mielkendorf beschloß am 19. Januar 1983 die Aufstellung des B-Planes Nr. 8, um die unmittelbar an der Bundesautobahn liegende gewerbliche Baufläche einer weiteren Nutzung zuzuführen und um für örtliche und sonstige Gewerbebetriebe Erweiterungs- oder Ansiedlungsflächen zur Verfügung stellen zu können.

Die Planaufstellung soll ferner die geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Mielkendorf gewährleisten.

Die Fläche soll in eingeschränktem Maße der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Gemäß Teil B: Text des Bebauungsplanes

sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur folgende, das Wohnen nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Einzelhandel, Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit nur geringen Emissionen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe. Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO sind zulässig (s. auch Ziffer 5.7 Lärmschutz).

Die Bebauung wird nur nach und nach erfolgen, sie wird jedoch bereits in der Anfangsphase mit der Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zeitlich koordiniert.

4. Entwicklung des Planes

Die Gewerbegebietsfläche wird durch die Kieler Straße im Süden erschlossen. Hier ist ein rd. 30,0 m langes, öffentliches Straßenstück mit Wendepplatz und einem öffentlichen Parkplatz mit 8 Parkplätzen festgesetzt.

Von dieser öffentlichen Verkehrs-Wendepplatzanlage werden die überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche sowie die dazugehörenden Frei- und Stellplatzflächen erschlossen.

Die künftige Bebauung und Parzellierung wird sich nach Art, Größe und Umfang der anzusiedelnden Gewerbebetriebe innerhalb der festgesetzten Baugrenzen entwickeln.

Die Bebauung darf maximal 8 m Höhe nicht überschreiten.

Die Gebietsfläche ist, wie aus dem "Bericht über die Ermittlung der von der Autobahn A 215 hervorgerufenen Schallimmissionen" vom 06.08.1984 ersichtlich ist, lärmvorbelastet. Diese Geräuschbelastung betrifft auch die vorhandene Bebauung der dörflichen Mischgebietsfläche an der Straße Weidenrade, östlich des Plangeltungsbereiches.

Nach Aussage des erstellten Lärmgutachtens wird für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 der zulässige Schallpegel nicht überschritten.

Zur Kieler Straße hin und zum östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Mischgebiet sind zur Einhegung und zur Abgrenzung Sicht- und Schirmgrüngehölzstreifen von 5 bis 8 m Breite vorgesehen. Ein weiterer Schutzgrünstreifen ist als Einhegung zur Autobahn und nach Norden zur offenen Landschaft hin festgesetzt.

Die für das Gewerbegebiet erforderlichen Stellplätze (St) sind gemäß Stellplatzerlaß vom 10 Juli 1975 entsprechend den anzusiedelnden Gewerbebetrieben auf den späteren Betriebsgrundstücken nachzuweisen.

Flächen für zusätzlich 24 Stellplätze sind außerdem im südwestlichen Plangebungsbereich zugunsten der Fläche 1 festgesetzt.

Überschläglich ist hierbei für Handwerks- und Gewerbebetriebe, Lagerplätze usw. mit einem Stellplatz je drei Beschäftigte zu rechnen.

Zusätzlich sind die erforderlichen Besucherstellplätze bereitzuhalten.

Bauliche Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung bis zu 40 m (Anbaufreihaltefläche) dürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG nicht errichtet werden.

5. Weitere Erschließungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Rumohr sichergestellt. Eine Anschlußmöglichkeit ist in der Kieler Straße gegeben.

Mit dem Wasserversorgungsträger sind

- a) der Beginn der Erschließungsarbeiten und
- b) die Wasserbedarfsdeckung bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe rechtzeitig abzustimmen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an die vorhandene Kanalisationsleitung der Gemeinde Mielkendorf. Die Anschlußstelle liegt im Bereich der Kieler Straße. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang nach der Ortssatzung über die Abwasserbeseitigung.

Das Oberflächenwasser wird nach vorheriger ausreichender Reinigung über ein naturnah auszubauendes Regenrückhaltebecken in die vorhandene Vorflut zur Eider hin abgeführt.

Eine Einleitungserlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einzuholen.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Satzung des Kreises Rendsburg-Eckenerförde.

5.4 Stromversorgung

Das Gewerbegebiet wird an das von den Stadtwerken betriebene Stromleitungsnetz Mielkendorf angeschlossen. Eine Verkabelung der Leitungen ist vorgesehen.

Die Einzelheiten der erforderlich werdenden Stromlieferkapazitäten sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.5 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

5.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Gewerbegebiet wird allseitig durch 5 bis 8 m breite und bis ca. 5 bis 8 m hoch werdende Schutzpflanzungen aus baum- und strauchartigen Gehölzen der in der örtlichen, natürlichen Landschaftsvegetation vorherrschenden Pflanzenarten eingehegt.

Es wird empfohlen, in den Schutzgehölzpflanzstreifen im Abstand von rd. 6 m je eine Baumgehölzgruppe (3 Stück einer Baumart) anzuordnen.

5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet wird an der Westseite von der Bundesautobahn tangiert, die hier aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf einem Damm verläuft.

Die Immissionen liegen im Plangebiet laut Gutachten im Westen der überbaubaren Grundstücksfläche bei 68,7 dB(A) tagsüber und 62,7 dB(A) nachts. Die Baufläche ist dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Um im Innern des Gebäudes die maximal zulässigen Pegel zu erreichen, ist beim Bauantrag der notwendige Nachweis zu erbringen.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Es sind folgende ergänzende Maßnahmen planerisch vorgesehen:

a) Festsetzung im Teil B : Text des Bebauungsplanes,
daß an der Bezugslinie östliche Grenze des geplanten Gewerbe-
gebietes zum Mischgebiet die vom Gewerbegebiet ausgehenden
Lärmemissionswerte tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht
überschreiten dürfen.

Ausgehend von zwei Gewerbebetrieben auf der Fläche 1 dürfen je
Betrieb nur folgende Lärmemissionswerte erreicht werden:
tagsüber 57 dB (A), nachts 42 dB (A), so daß in der Summe der
Emissionen die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten
werden.

b) Einhegung des Plangebietes durch Schutz- und Schirmgrünstreifen
von 5 bis 8 m Breite.

6. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde
Mielkendorf werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich
ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren
entstehen:

6.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

6.11 Bau sämtlicher Straßen und Fußweg- flächen einschl. erforderlicher Straßenbeleuchtung	ca. DM 20.000,--
6.12 Oberflächenwasserbeseitigung	ca. DM 28.000,--
6.13 Schutz- und Schirmgrünanlagen	ca. <u>DM 30.000,--</u> ca. DM 78.000,-- =====

6.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

6.21 Schmutzwasserkanäle - ohne Anschluß- beitrag -	ca. DM 6.000,--
6.22 Wasserversorgung einschl. Versorgungs- leitungen - ohne Anschlußbeitrag - insgesamt:	ca. <u>DM 5.000,--</u> ca. DM 11.000,--

Kosten der Erschließung überschläglich
insgesamt: ca. DM 89.000,--
=====

Die Gemeinde erhebt für die Erschließungskosten von den Anliegern Beiträge (gem. § 127 (1) BauGB).

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 6.1 (§ 127 (1) BauGB). = DM 7.800,--.

Dieser Betrag wird über den Gemeindehaushalt finanziert.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung

Mielkendorf, den 11.07.21



[Handwritten signature]
Bürgermeister