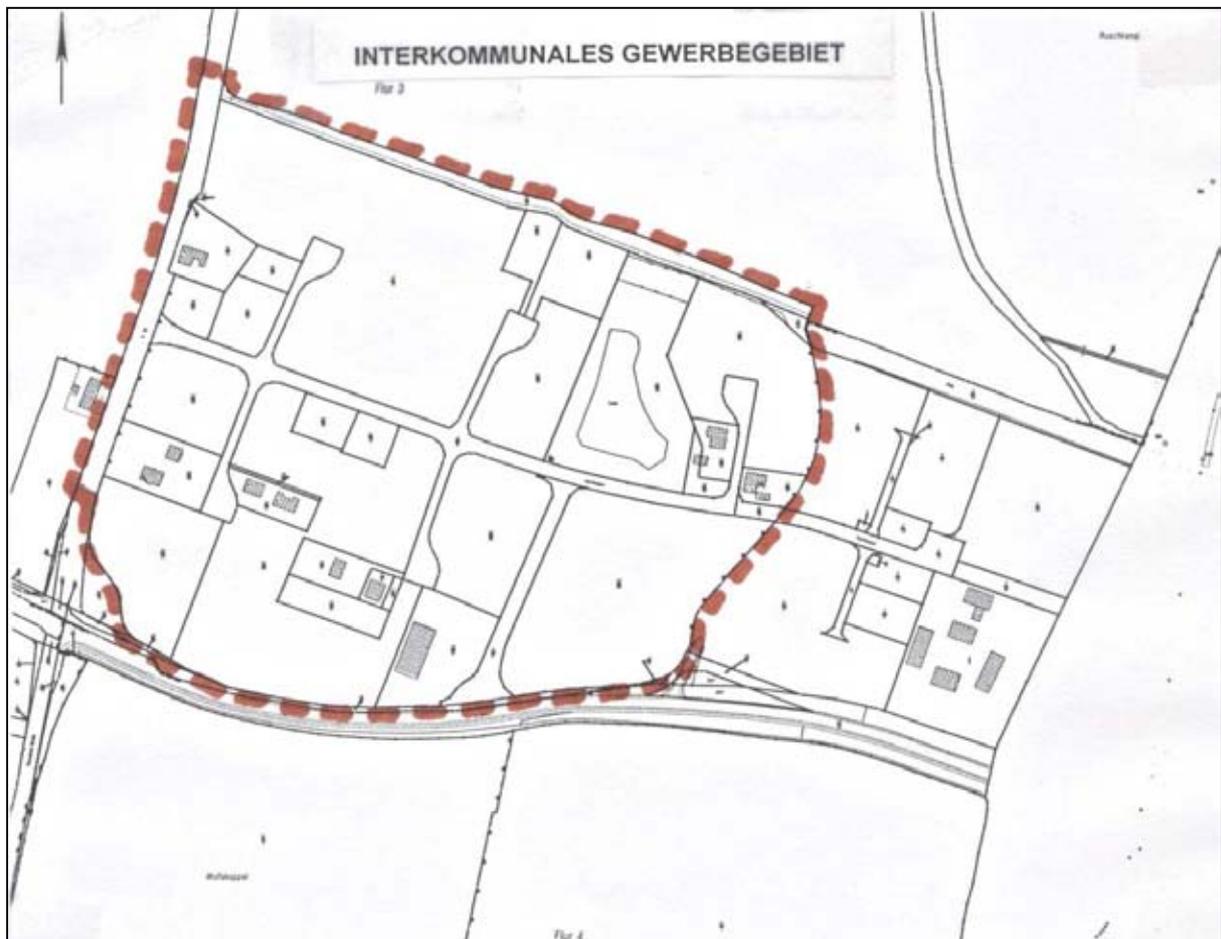


BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE DÄNISCHENHAGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET LEHMKATEN ZWISCHEN KREISSTRASSE K19, LANDESSTRASSE L 254, BUNDESSTRASSE B 503 UND GOLFPLATZ „UHLENHORST“



Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Begründung

1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	6
3. ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	7
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2. Bauweise.....	11
4.3. Höhe der baulichen Anlagen.....	11
4.4. Örtliche Bauvorschriften.....	11
5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN.....	12

Anlagen

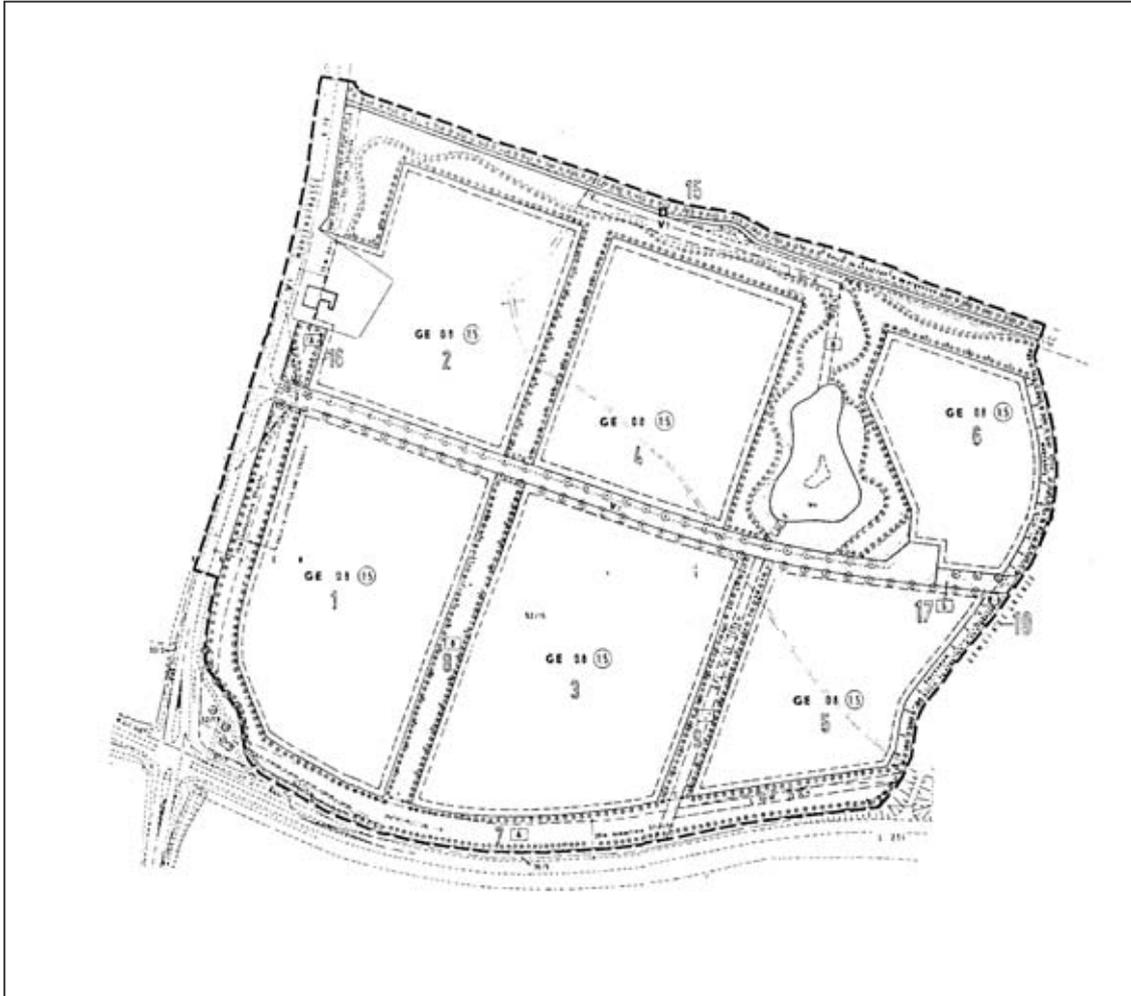
- Anlage 1: Teil B-Text zum Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung vom 4. April 1997
- Anlage 2: Teil B-Text zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Fassung vom 5. März 2003

1) **RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 über die erstmalige rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung des Gewerbegebietes Lehmkaten wurde von der Gemeindevertretung am 29. August 1996 als Satzung beschlossen und trat am 4. April 1997 in Kraft.

VERKLEINERTE PLANZEICHNUNG DES B-PLAN NR. 13

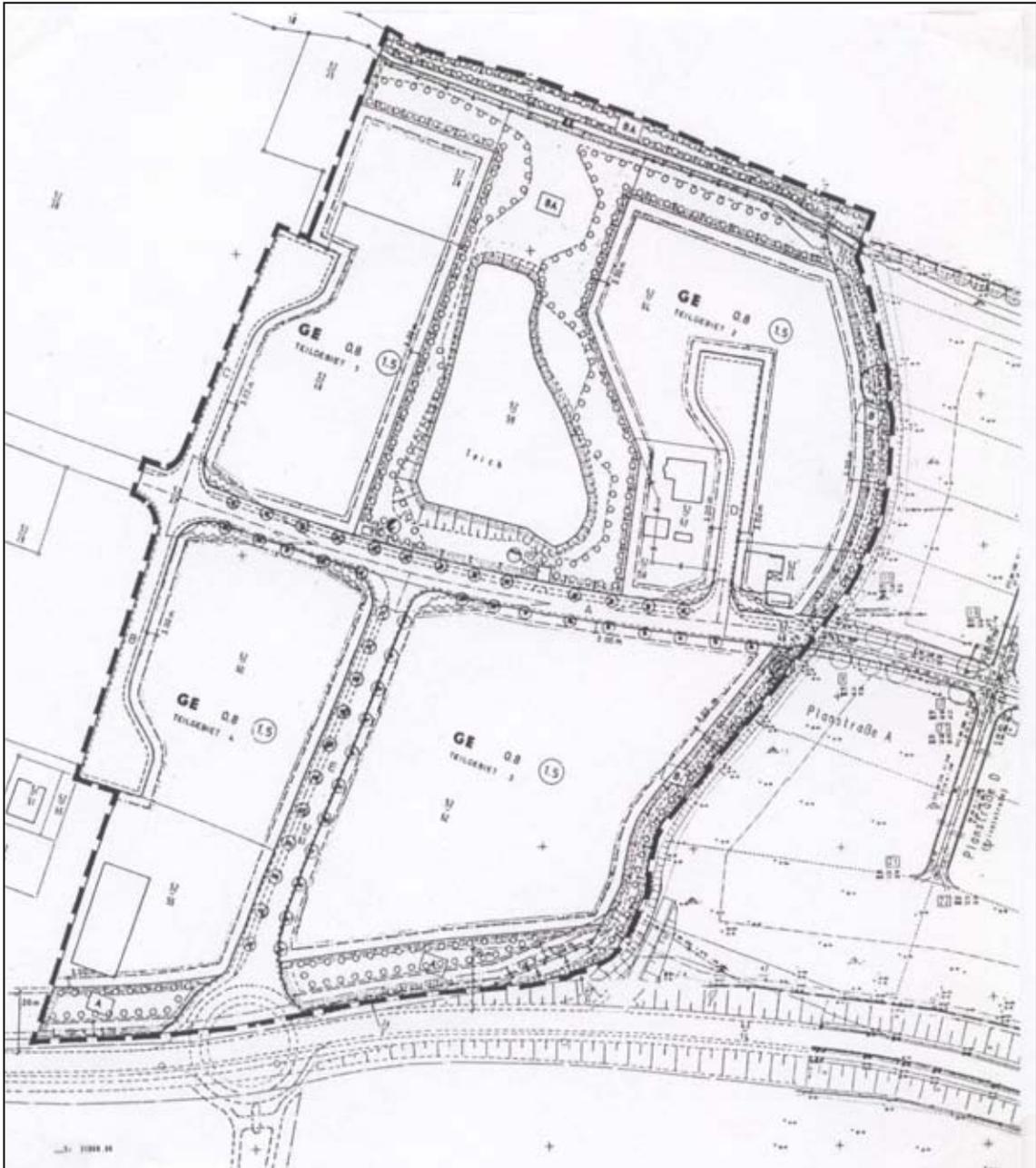
(Verfasser: Planungsbüro Dipl.-Ing. Klaus Gooth)



Hiernach wurde der Bebauungsplan einmal geändert. Diese 1. Änderung des B-Plan Nr. 13 trat am 5. März 2003 in Kraft. Wesentlicher Inhalt der Änderung war eine Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgten Straßenbaumaßnahmen

- a) innerhalb des Gewerbegebietes durch Stichstraßen und
- b) für den Anschluss des östlich angrenzenden Altenholzer Teil des gemeinsamen Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 32) sowie
- c) der geplanten Anbindung des Gewerbegebietes an die südlich verlaufende Landesstraße (L 254) durch den Bau eines Kreisverkehrs mit Verbindungsstraße zur Haupterschließungsstraße „Teichkoppel“.

VERKLEINERTE PLANZEICHNUNG DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLAN NR. 13
(Verfasser: Planungsbüro Dipl.-Ing. Klaus Gooth)



Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der **Aufstellungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung erfolgte bereits am 11. Dezember 2003 und wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Ein **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist.

Der Inhalt der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur Änderungen eines Teils der bisherigen textlichen Festsetzungen. Zusätzliche Bodenversiegelungen oder für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der Planänderung nicht berührt.

Das Plangebiet ist umfassend erschlossen und teilweise bebaut. Die bei der Planung frühzeitig ermittelten und erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden in der Erschließungsphase des Gewerbegebietes in seinem Randbereich bereits vor Jahren umgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Dänischenhagen.

Die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft in erster Linie Änderungen der bisherigen textlichen Festsetzungen in den Bereichen Art und Maß der baulichen Nutzung, Regelung der Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Grundstücksflächen. Die Änderung führt nicht zu einem vermehrten Ausgleichsbedarf.

Die geplanten Änderungsinhalte sind textlicher Art und betreffen im Wesentlichen die Präzisierung bereits grundsätzlich zulässiger Gewerbenutzungen, ihre Ausgestaltung sowie örtliche Bauvorschriften. Grünordnerische Festsetzungen sind von den Änderungen kaum betroffen.

Durch die vorgesehenen Änderungen der bisherigen Planinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Daher sieht die Gemeinde mit Beschluss vom 11. Dezember 2003 von der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** ab.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24. November 2005 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen und zur **öffentlichen Auslegung** in der Zeit vom 6. März 2006 bis einschließlich 5. April 2006 bestimmt.

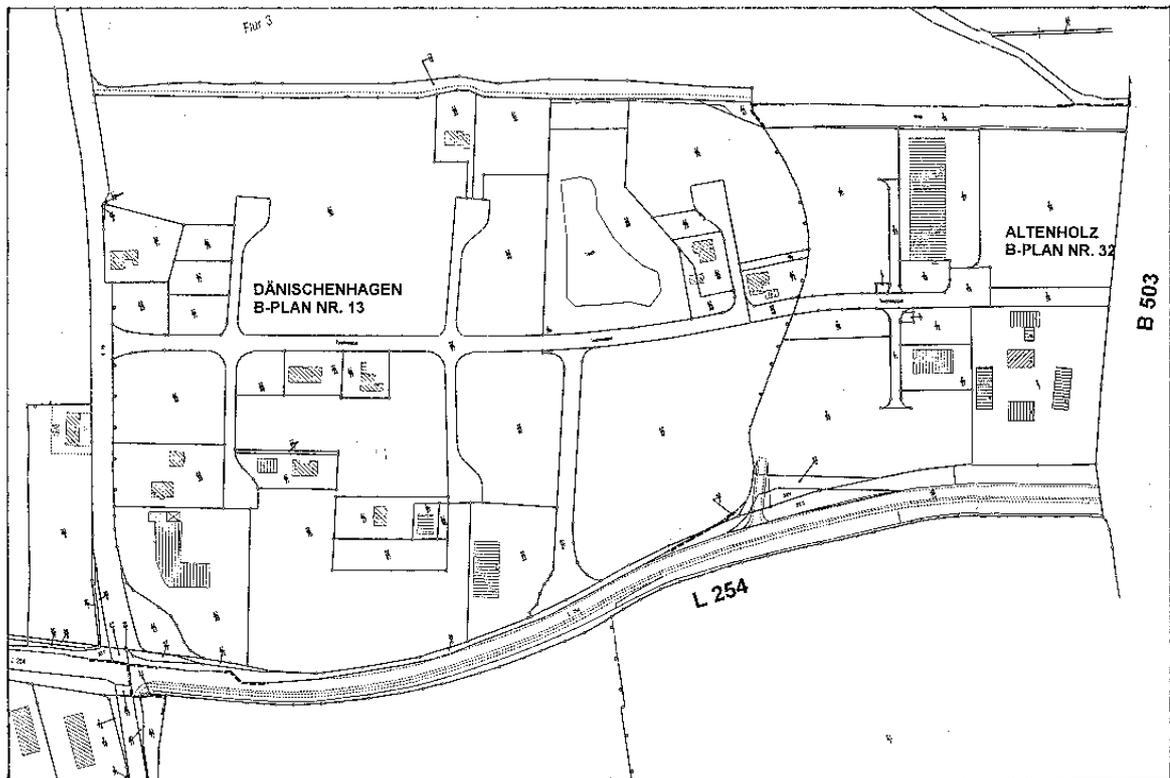
In ihrer Sitzung am 27. Juni 2006 fasste die Gemeindevertretung Dänischenhagen den abschließenden **Satzungsbeschluss**.

2) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes von Dänischenhagen zwischen der Landesstraße 254 und dem Golfplatz „Uhlenhorst“ und grenzt direkt an die Gemeinde Altenholz an. Es ist Bestandteil des „Interkommunalen Gewerbegebietes Lehmkatzen“ von Altenholz – Dänischenhagen - Kiel.

Die Erschließung des Dänischenhagener Teilgebietes ist abgeschlossen und die Flächen sind zu etwa 35% durch 21 Betriebe belegt.

ÜBERSICHTSPLAN



Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt von Dänischenhagen beträgt etwa 1,5 km. In gleicher Entfernung liegt das Ortsteilzentrum Klausdorf.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird begrenzt:

- im Norden durch die Anlagen des Golfplatzes „Uhlenhorst“
- im Osten durch die Bundesstraße B-503, durch den angrenzenden Gewerbegebietsanteil (B-Plan Nr. 32) der Gemeinde Altenholz
- im Süden durch die Landesstraße L 254
- im Westen durch die Kreisstraße K 19.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,5 ha. Die Topographie des Geländes weist eine Höhenlage über Normalnull von etwa 17,0 bis 18,0 m ü. NN auf.

3) ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die Gemeinden Dänischenhagen (B-Plan Nr. 13) und Altenholz (B-Plan Nr. 32) entwickelten, erschlossen und bebauten in den vergangenen Jahren auf ihren jeweiligen Gemeindeflächen das zusammenhängende „Interkommunale Gewerbegebiet Lehmkatzen“ in verkehrsgünstiger Lage an der B 503 und der L 254. Die Entwicklung des Gesamtgebietes erfolgte durch den vertraglich geregelten Zusammenschluss der Gemeinden Altenholz, Dänischenhagen und der Landeshauptstadt Kiel. Hierzu wurde 1997 der Zweckverband „Entwicklungsgemeinschaft Altenholz – Dänischenhagen – Kiel“ gegründet. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Vermarktung der Gewerbeflächen erfolgt durch die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG), die als Entwicklungsträger fungiert. Diese Regelung soll eine geordnete und einvernehmliche Gewerbegebietesentwicklung gewährleisten.

Hierzu sind grundsätzlich gleichlautende Festsetzungen in den beiden Bebauungsplänen der Gemeinden Altenholz und Dänischenhagen sinnvoll. Lediglich auf Grund der mittlerweile erfolgten Bebauung und Nutzung der Grundstücke sind gegebenenfalls bei einzelnen Festsetzungen wegen des zu berücksichtigenden Bestandsschutzes unterschiedliche Regelungen in den Bebauungsplänen der beiden Gemeinden zu treffen.

Bei der praktischen Umsetzung der Bebauungspläne für das interkommunale Gewerbegebiet sind erhebliche Abweichungen z. B. von dem Maß der baulichen Nutzung und den textlichen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne erkannt worden. Der Ursprungsgedanke bzw. das Planungsziel, ein **gemeinsames Gewerbegebiet** entstehen zu lassen (u. a. dokumentiert über die gemeinsamen Erschließungsanlagen), wird durch unterschiedliche Festsetzungsinhalte unterlaufen. Die beiden Gemeinden haben sich daher verständigt, die Festsetzungen der Bebauungspläne in Inhalt und Wort anzugleichen.

Neben dem unterschiedlichen Maß der Nutzung bestehen bisher weitere wesentliche Unterschiede zum Beispiel in der

- Größe des Einzelhandelsanteils
- Anzahl der zulässigen Betriebswohnungen
- Gestaltung der baulichen Anlagen und ihre Stellung auf dem Grundstück
- Gestaltung der Einfriedungen

Auch die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind unterschiedlich in beiden Gebieten. Diese Festsetzungen werden aber weiterhin auf Grund der Topographie und Stellung der Gebäude im Gelände in den jeweiligen Bebauungsplänen beibehalten.

Nicht berührt von dieser Planänderung des B-Plan Nr. 13 sind auch die grünordnerischen Festsetzungen, die mit den - bereits umgesetzten – Ausgleichsmaßnahmen auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft in Verbindung stehen. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die vorgesehenen Änderungsinhalte keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Ausgleichssituation und auf die Umwelt nach sich ziehen.

Die Gemeinde Altenholz passt parallel zu Dänischenhagen die Festsetzungen in ihrem Hoheitsbereich an. Durch die 3. Änderung des B-Plan Nr. 32, um dem gemeinsamen Planungsziel der Erlangung einheitlicher Regelungen zu entsprechen. Der Altenholzer Bauleitplan befindet sich derzeit im Verfahren. (Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte bereits in der Zeit vom 18. Juli bis 1. August 2005. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt).

Die Gemeinde Dänischenhagen wie auch die Gemeinde Altenholz beabsichtigen durch das interkommunale Gewerbegebiet auch Arbeitskräfte am Ort zu binden sowie wohnungsnah Arbeitsplätze neu zu schaffen. Dieses soll vorrangig durch die Neuansiedlung aber auch durch die Umsetzung ortsansässiger Betriebe erfolgen, die z. B. keine Entwicklungsmöglichkeiten an ihren bisherigen Standorten vorfinden.

Das Interesse zur Ansiedlung von Firmen aus der Region besteht, jedoch ist die Realisierung der Planung und Vermarktung des Gesamtgebietes trotz guter Standortqualitäten in den vergangenen sechs Jahren eher als zögerlich zu bezeichnen. Diese Situation soll durch die Änderung bisheriger textlicher Festsetzungen verbessert werden. Gleichzeitig sollen hierdurch für Gewerbegebiete zeitgemäße Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Festzustellen ist, dass im Bereich des Einzelhandels in den vergangenen Jahren ein erheblicher Strukturwandel erfolgt ist. Die sich geänderte klassische Betriebs- und Wirtschaftsstruktur sowie das Kundenverhalten haben bei Gewerbebetrieben, Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieben zu einem Waren- und Güterangebot unterschiedlicher Art auf teilweise größeren Flächen geführt, als es in den vergangenen Jahren üblich war. Diese Produkte sind vielmals dem Einzelhandelsbereich zuzuordnen.

Häufig bedingt die Wirtschaftlichkeit oder die Verbraucherfreundlichkeit fast alle Betriebe die vor Ort hergestellten oder vertriebenen Produkte anzubieten, bzw. zu versenden oder zumindest auszustellen. Dazu ist eine betriebsbezogene Einzelhandelsfläche erforderlich. Zu beobachten ist diese Struktur z. B. beim Baubedarfshandel, Autowerkstätten oder auch kleinen oder mittleren Handwerksbetrieben. Diese Betriebe sind gezwungen, ihre Waren und Güter direkt vor Ort anzubieten.

Die Gemeinde Dänischenhagen - wie auch Altenholz für ihren Bereich im gemeinsamen Gewerbegebiet – beabsichtigt, durch die 2. Änderung des B-Plan Nr. 13 neben der Angleichung einiger Festsetzungen auch zukünftig die Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels in geringem Umfang und unter bestimmten Gesichtspunkten zu ermöglichen. Die Planänderung soll hierzu die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Das konkrete Ansiedlungsvorhaben wird nach dem Einzelfall durch das Gremium des Zweckverbandes „Entwicklungsgemeinschaft Altenholz - Dänischenhagen - Kiel“ beurteilt und gemeinsam beschlossen.

Die Änderungen einiger textlicher Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die fertiggestellte verkehrliche Erschließung, bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen und die Lärmsituation.

Die Gemeinde Altenholz plant auf der benachbarten Fläche südlich der L 254 die Ausweisung eines Neubaugebietes mit Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen. Hierzu wird gegenwärtig der B-Plan Nr. 34 aufgestellt. In das Gebiet integriert wird ein Nahversorgungszentrum, das den Versorgungsbedarf des nördlichen Ortsteils von Klausdorf erfüllen soll. Nachteilige Aus- und Wechselbeziehungen zwischen diesem Gebiet und dem interkommunalen Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten, zumal der Lärmschutz für das Neubaugebiet neben dem Verkehrslärm auch die Immissionen aus dem Gewerbegebiet berücksichtigt. Eine Wechselwirkung entsteht lediglich über einen auf der Landesstraße neu zu errichtenden Kreisverkehr, der sowohl das Neubaugebiet, wie auch das Gewerbegebiet – neben der vorhandenen Anbindung von der Kreisstraße 19 aus – verkehrlich anbindet.

Diese zweite Anbindung des interkommunalen Gewerbegebietes verbessert den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz und damit aller Voraussicht nach die Chancen für Neuansiedlungen bzw. Umsetzung von Betrieben. Der Kreisverkehr wurde bereits bei der rechtsgültig abgeschlossenen 1. Änderung des B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Dänischenhagen berücksichtigt.

4) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebaulichen Zielvorstellungen wurden bereits im vorherigen Kapitel 3 dieser Begründung erläutert. Die geänderten Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des B-Plan Nr. 13 beinhalten ausschließlich den Teil B – Text – der bisherigen Bebauungsplanfassungen (B-Plan Nr. 13 vom 4. April 1997 und die 1. Änderung des Planes vom 5. März 2003). Alle zeichnerischen Festsetzungen der vorherigen B-Planfassungen **behalten ihre Rechtsgültigkeit**.

Alle von der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen wie die:

- a) des B-Plan Nr. 13 mit der Ziffer 1 (Grünordnung) und den Unterziffern 1.1 bis 1.5. Mit Ausnahme des vierten Absatzes der Unterziffer 1.1 (Anpflanzungsfläche und Baum zu pflanzen und zu erhalten) über die Breite der Anpflanzungsfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- b) der 1. Änderung des B-Plan Nr. 13 mit der Unterziffer 1.4 (Oberflächenbefestigung)
 - der Ziffer 2 (Sichtflächen)
 - der Ziffer 3 (Grünordnung) und den Unterziffern 3.1 bis 3.4

behalten weiterhin ihre **Rechtsverbindlichkeit**. Dies ist auf der Planfassung zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 13 als **Hinweis** vermerkt. Der bisherige Teil B -Text – des Bebauungsplanes Nr. 13 (gültige Fassung vom 4. April 1997) und der 1. Änderung des B-Plan Nr. 13 (gültige Fassung vom 5. März 2003) sind dieser Begründung als **Anlagen** beigelegt.

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.1 bis 4.3 dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dänischenhagen ändern und ersetzen lediglich:

- a) die bisherigen textlichen Festsetzungen im Teil B – Text – des Bebauungsplanes Nr. 13 (in Kraft getreten am 4. April 1997)
 - mit dem vierten Absatz der Unterziffer 1.1 über die Breite der Anpflanzungsflächen entlang von Straßen und seitlichen Grenzen
 - mit der Ziffer 2 (Gewerbegebiet) und den Unterziffern 2.1 bis 2.3
- b) die bisherigen textlichen Festsetzungen im Teil B – Text – der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (in Kraft getreten am 5. März 2003) mit der Ziffer 1 (Gewerbegebiet) und den Unterziffern 1.1 bis 1.3.

Die grundsätzlichen Änderungsinhalte der textlichen Festsetzungen wurden in einem gemeinsamen Planungsgespräch vom 28. Juni 2004 mit Vertretern der Landesplanung, dem Kreisbauamt und den beiden betroffenen Gemeinden vorab abgestimmt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem interkommunalen „Gewerbegebiet Lehmkatzen“ handelt es sich um ein gemeinsames Gewerbegebiet dessen Entwicklung und Betriebsentwicklung durch den Zweckverband „Entwicklungsgemeinschaft Altenholz – Dänischenhagen – Kiel“ in Zusammenarbeit mit der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) durchgeführt wird. Es ist daher sinnvoll, für das gesamte Gebiet ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung auszuweisen. In dieser Begründung wird daher informell darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Altenholz in der bereits im Verfahren befindlichen 3. Änderung ihres B-Plan Nr. 32 ein höheres Maß der Nutzung plant. Für den Altenholzer Gebietsanteil wird daher die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,5 des im Dänischenhagener Gebietes festgesetzten Nutzungsmaß übernommen.

Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in Dänischenhagen und auch in Altenholz zu erhöhen und ausreichend Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung mit einer Teilfläche für den Einzelhandel Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung).

Der Einzelhandel ist bereits nach der geltenden Fassung des B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Dänischenhagen bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf die 3. Änderung des B-Plan Nr. 32 von Altenholz hingewiesen, die für ihren Gebietsanteil diese Größenordnung für Verkaufs- und Ausstellungsflächen gleichermaßen vorsieht.

Bei der Ausweisung von Einzelhandelsflächen soll jedoch der räumliche und betriebliche Zusammenhang gewahrt bleiben. Dabei hat der Einzelhandel auf dem selben Grundstück des Betriebes zu erfolgen. Es ist das Planungsziel auch kleinere Unternehmen, die für ihre Wirtschaftlichkeit einen Einzelhandelsanteil benötigen, die Ansiedlung und Existenz zu ermöglichen. Hierbei ist auch der Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs je nach Betriebsstruktur auf einer Fläche von bis zu 300 m² zulässig.

Die zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche ergibt sich aus der für einige produzierende Gewerbebetriebe vorgeschriebene oder vom Betriebsablauf erforderliche Dienstleistungsfläche, auch wenn sie ihre Waren und Güter nur zu einem geringen Anteil direkt vor Ort anbieten.

Gewerbebetriebe, die vorwiegend Internetversandhandel betreiben, wie zum Beispiel für Schiffs- und Yachtzubehör, wird der Einzelhandelsanteil auf 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche beschränkt. Von derartigen Betrieben geht keine Gefährdung für den Erhalt und die städtebauliche Entwicklung zentral gelegener Ortsteile mit ihrer vorhandenen Geschäfts- und vielschichtigen Warenangebotsstruktur aus.

Die Beschränkung auf 200 m² Einzelhandelsfläche dient dazu, Betrieben mit vorwiegend Versandhandel, die ihre Waren und Güter in dem Gewerbegebiet produzieren oder lagern und diese an Einzelhandelsbetriebe oder Endverbraucher ausfahren bzw. liefern, die Möglichkeit zu geben, eine gute Verkehrsanbindung außerhalb des Ortskernes nutzen zu können. Der zu erwartende erhöhte An- und Abfahrtsverkehr mit LKW' s und größeren Nutzfahrzeugen wird so aus den zentralen Ortsteilen mit dichter Bebauung und engeren Straßen sowie Flächen mit Wohnbebauung ferngehalten. Weiterhin benötigen diese Betriebe teilweise erhebliche Freiflächen, die innerorts nicht zur Verfügung stehen. Jedoch soll zur Sicherung eines ausgewogenen Versorgungsgefüges eine Einzelfallbeurteilung bei Ansiedlungsvorhaben aus dem Bereich des Versandhandels durch das Gremium des Zweckverbandes erfolgen.

Gewerbebetriebe, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, soll die Möglichkeit gegeben werden, durch eine ausnahmsweise zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche von bis zu 1.200 m², sich in dem Gewerbegebiet Lehmkatzen anzusiedeln. Insbesondere sind hiermit gemeint Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. ä. herstellen, der Bau- und Gartenbedarfshandel sowie der Segel- und Yachtbedarf. Diese Betriebe benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Ausstellungs- und Betriebsflächen.

Auf Grund der maritimen Prägung der Kieler Umlandgemeinden wird gerade Betrieben des Segel- und Yachtsportbedarfs eine besondere Bedeutung beigemessen. Den vorgenannten betrieblichen Rahmenbedingungen soll durch eine begrenzte Ausnahmeregelung von bis zu 1.200 m² Nutzfläche für Ausstellung und Verkauf Rechnung getragen werden.

Bisher gab es im Dänischenhagener Gebietsanteil des interkommunalen Gewerbegebietes keine Regelungen über Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen. Fortan ist jedoch vorgesehen, die Regelungen des Altenholzer Bebauungsplanes zu übernehmen und somit nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb zuzulassen. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein auf dem Flurstück 52/33 bereits ansässiger Gewerbebetrieb der Autobranche, in dessen Gebäudekomplex drei betriebsbezogene Wohnungen vorhanden sind. Das Flurstück befindet sich im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Fassung vom 4. April 1997 (Ursprungsplan).

Im Altenholzer Gebietsanteil sind Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Diskotheken ausgeschlossen. Durch die 2. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 13 übernimmt auch die Gemeinde Dänischenhagen diese Ausschlussregelung. Derartige Einrichtungen können – falls zulässig – in anderen Baugebieten der jeweiligen Gemeinde errichtet werden.

4.2 Bauweise

Ebenso wie im Altenholzer Gebietsanteil wird fortan auch im Dänischenhagener Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten dürfen Gebäude in offener Bauweise auch mit Längen von über 50,0 m errichtet werden. Dabei ist der seitliche Grenzabstand gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

In den vorherigen B-Planfassungen war die Bauweise bisher nicht geregelt.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung über die maximalen Höhen, wie in den bisherigen Fassungen des B-Plan Nr. 13 im Textteil für bauliche Anlagen oder speziell für Hochlager, Silos oder Schornsteine festgesetzt, bleiben bestehen. Jedoch wird neu die Höhe der Werbeanlagen geregelt. Hier wird auf die bereits genehmigten Werbeanlagen im Dänischenhagener Gebietsanteil Bezug genommen.

Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Die maximal in den jeweiligen Teilgebieten zulässige Gebäudehöhe darf jedoch nicht überschritten werden.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,0 m über Straßenachse nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der dazugehörigen mittleren Straßenachse der öffentlichen Erschließungsstraße.

Durch diese Festsetzungen über Werbeanlagen wird vielen Betriebswünschen nach Präsentation und Standorthinweis im Gebiet zeitgemäß und kundenorientiert Rechnung getragen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind beschränkt auf die Gestaltung der Stellplatzanlagen und Einfriedungen. Hierüber wurden in den bisherigen B-Planfassungen keine Regelungen getroffen. Jedoch wird bei dem gemeinsamen „Gewerbegebiet Lehmkatzen“ grundsätzlich eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der Betriebsflächen angestrebt, die neben der mindestens 15,0 m breiten Randeingrünung eine Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzflächen entlang der Straßen oder innerhalb von Stellplatzanlagen zum Ziel hat. Über die Herrichtung und Begrünung un bebauter Grundstücksflächen werden keine Festsetzungen getroffen. Die Gestaltung dieser Flächen ist durch Vorschriften der Landesbauordnung ausreichend geregelt und hat gemäß § 9 der LBO zu erfolgen.

Eine Durchgrünung des Gebietes war bereits durch textliche Festsetzungen im Ursprungsplan des B-Plan Nr. 13 vorgesehen durch 3,0 m breite Anpflanzungsflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie jeweils 3,0 m breite Pflanzflächen beiderseits von seitlichen Grundstücksgrenzen. Da die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m aufweisen, hat sich die Umsetzung der Straßenrandbegrünung nicht in jedem Fall als praktikabel erwiesen. Ähnliches gilt für die insgesamt 6,0 m breite Eingrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Flächen werden häufig als Betriebsflächen genutzt und sind zudem von den Straßen aus kaum einsehbar. Für das Ortsbild sind sie daher von untergeordneter Bedeutung. Da außerdem ihr ökologischer Wert gering ist und die Festsetzung sich als kaum vollziehbar erwiesen hat, wird zukünftig auf eine derartige Regelung verzichtet. Dieses ist übrigens bereits im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen bei der 1. Änderung des B-Plan Nr. 13 erfolgt. Für den Geltungsbereich der vorherigen Änderung bestehen diesbezügliche Festsetzungen nicht mehr.

Um dem Ziel der weitestgehenden Durchgrünung jedoch gerecht zu werden, wird analog zu den Festsetzungen des Altenholzer Gebietsanteils die Entwicklung eines mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifens auf privater Betriebsfläche entlang der im gesamten Gewerbegebiet ausgelegten öffentlichen Straßen festgesetzt. Dieses entspricht der realisierten gärtnerischen Betriebsflächengestaltung auf fast allen Grundstücken. Dagegen wird für den gesamten Dänischenhagener Gebietsanteil auf die Festsetzung von Pflanzflächen entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen verzichtet.

Hierdurch wird nicht der nach § 19 BauNVO maximal zulässige Versiegelungsgrad des Bodens, noch der Grünflächenanteil je Grundstück verändert.

Die Stellplatzanlagen auf den privaten Betriebsflächen sind in Gruppen anzulegen und durch Pflanzflächen mit standortgerechten Laubbäumen zu gliedern.

Da bisher keine Regelungen über die Anlage von Einfriedungen in den vorherigen B-Planfassungen getroffen wurden, ist in der Zwischenzeit eine unterschiedliche Ausführung von Einfriedungen im Dänischenhagener Gebietsanteil festzustellen. Zukünftig soll jedoch eine gewisse Einheitlichkeit im Gesamtgebiet auch bei den Einfriedungen angestrebt werden. Berücksichtigung finden bei der zukünftigen Regelung jedoch die bereits realisierten bzw. beantragten Formen der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen. Demzufolge wird die Zulässigkeit der Bauweise von Einfriedungen nach den Gebieten nördlich oder südlich der Haupteerschließungsstraße „Teichkoppel“ vorgenommen. Neben den allgemein zulässigen Einfriedungen aus lebenden Hecken und Stahlzäunen sind ausnahmsweise auch Holzzäune und bewachsene Steinwälle zulässig, die mittlerweile durch den vorhandenen Stil der Begrenzung von Grundstücken nördlich der Haupteerschließungsstraße entsprechen. Dieser Teil des Gewerbegebietes wird geprägt durch die Nähe des Golfplatzes, dem dazwischen liegenden breiten Grüngürtel sowie dem stark eingegrüntem Regenrückhaltebecken.

In der ersten Fassung des B-Plan Nr. 13 – Ursprungsplan – wird das Gebiet in die Teilgebiete 2, 4 und 6 untergliedert (siehe Planzeichnung auf Seite 3).

5) **MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN**

Die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Landesentwicklungsgesellschaft S.-H. (LEG) als Entwicklungsträger mit den jeweiligen Erwerbern privatrechtlich geregelt.

Dänischenhagen, den

.....
Wolfgang Steffen
- Bürgermeister -

Anlagen

Anlage 1: Teil B-Text zum Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung vom 4. April 1997

Anlage 2: Teil B-Text zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Fassung vom 5. März 2003