

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bornhöved, Kreis Segeberg  
für Teilbereiche des Alten Marktes, der Mühlenstraße und des Kieler Tores.**

---

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Entwicklung des Planes**
  - 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
  - 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4. Ver- und Entsorgung**
  - 5. Bodenordnende Maßnahmen**
  - 6. Kosten**
- 

### **1. Entwicklung des Planes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bornhöved hat am 18.12.2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 gefasst.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 06.07.1999, Az.: IV 647-512.111 – 60.12 in Kraft getreten ist überein.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Erfolg der bereits durchgeführten städtebaulichen Dorferneuerung zu sichern, historische Bausubstanz zu bewahren und um die gegebene Nutzungsstruktur zu erhalten.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da es ausreichend ist die Art der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen sowie die nicht zulässigen Nutzungen auszuschließen. Alle weiteren Festsetzungen regeln sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Bornhöved, Flur 3 und 4.

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsmittelpunkt von Bornhöved.

Es wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 212/59, 59/22, 59/32 und 59/31

im Osten durch die Flurstücke 52, 51, 36/7 und Teilflächen der Flurstücke 26/2, 28/2

im Süden durch die Flurstücke 116/1, 131/1 134/1

im Westen durch die Straßen Kieler Tor und Alten Markt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 4,3 ha, MI-Gebiet ca. 2,0 ha und MD-Gebiet ca. 1.3 ha, der Rest sind Flächen für die Landwirtschaft, private Grünflächen und Straßenverkehrsflächen.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt Teilbereiche des Alten Marktes, der Mühlenstraße und des Kieler Tores.

Die Nutzungsstruktur in diesem Gebiet entlang der Straßen Am Alten Markt, Mühlenstraße, und des Kieler Tores, ist geprägt durch verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung.

Der Bereich liegt im zentralen Hauptgeschäftsbereich von Bornhöved und hat durch seine Lage direkt an den o. g. Hauptverkehrsstraßen auch repräsentativen Charakter. Wille der Gemeinde ist es Vergnügungstätten für diesen Bereich auszuschließen, um die Versorgungsstruktur und Attraktivität dieser Geschäftslage zu erhalten. Es soll gewährleistet werden, dass eine Verdrängung der Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe nicht stattfindet und dass das Niveau dieses Ortsgebietes erhalten bleibt, um die Attraktivität und Vielfalt dieses Bereiches zu erhalten.

In dieses kleinteilige Gebiet fügen sich auch Tankstellen wegen ihres Platzbedarfes nicht ein. Auch vom äußeren Erscheinungsbild fügen sie sich nicht ein in die histori-

sche Bausubstanz und die bereits durchgeführte städtebauliche Dorferneuerung. Aus diesem Grunde werden sie ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden private Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um diesen Grünbereich langfristig vor baulichen Anlagen und Nebenanlagen zu sichern und um einen besseren Übergang zur freien Landschaft zu erzielen. Auf der Fläche für Landwirtschaft sind nur privilegierte Vorhaben zulässig, die den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben dienen in analoger Anwendung des § 35 (1)1 BauGB.

### **Verkehrsflächen**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Parallelaufstellung entlang der Erschließungsstraße in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da es sich um einen Bereich handelt, der nach § 34 BauGB bereits bebaubar ist. Die Größe des Baufeldes entspricht den baulichen Möglichkeiten, die nach § 34 BauGB bereits zulässig sind. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Planung daher nicht ausgelöst.

Auf dem Flurstück 102/1 südlich der Mühlenstraße befindet sich eine Doppeleiche die als Naturdenkmal Nr. 118 (1 Doppeleiche) gem. § 19 LNatSchG geschützt ist.

### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altlastenflächen.

#### **Am Alten Markt 2a**

Die orientierende Untersuchung dieser Fläche (Gutachten vom 17.04.2003) ergab eine kleinräumige Bodenbelastungen mit MKW im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt. Eine Gefährdung durch diese Belastung ist bei der derzeitigen Nutzung des Geländes nicht gegeben. Das Sickerloch im Bereich der Werkstattgrube sollte jedoch mit Beton verschlossen werden.

Bauarbeiten, die zur Freilegung der belasteten Bodenbereiche führen, sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen durchzuführen. Eine dauerhafte Freilegung des Bodens ist zu vermeiden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser durch den belasteten Boden versickern kann.

Bei Änderung zu einer sensibleren Nutzung oder Freilegung des belasteten Bodens ist zu gewährleisten, dass kein direkter Kontakt von Menschen mit dem belasteten Boden erfolgen kann. Es wird ein Bodenaustausch unter fachgutachterlicher Aufsicht empfohlen. Der ausgekofferte Boden ist dann fachgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde ist eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

Eine eng begrenzte Kontamination unmittelbar unter der Sohle des Kraftstofftanks der Tankstelle kann lt. Gutachter nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge von Bauarbeiten, bei denen die Tanksohle freigelegt wird, ist dieser Bereich zu überprüfen. Sollte belasteter Boden vorgefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Der belastete Boden ist fachgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Kieler Tor 9

Die orientierende Untersuchung dieser Fläche (Gutachten vom 17.04.2003) ergab ebenfalls Bodenbelastungen mit MKW und PAK. Eine Gefährdung durch diese Belastung ist bei der derzeitigen Nutzung und Beibehaltung der Versiegelung in diesen Bereichen nicht gegeben. Das organoleptisch auffällige Wasser im Schacht neben der Bohrung 4 ist abzusaugen.

Die im Bereich der ehemaligen Tankstelle angetroffene MKW-Belastung ist im Falle einer sensibleren Nutzung des Bereiches mit einer Bodenschicht abzudecken oder auszukoffern.

Bei Freilegung der MKW-Belastung im Bereich des ehem. Abscheiders (Sondierung B4) sind die Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Belasteter Boden ist fachgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen.

In Bezug auf die PAK-Belastung am Schornstein ist auch bei sensiblerer Nutzung zu gewährleisten, dass der Bereich versiegelt bleibt. Bei geplanter unversiegelter Nutzung ist der belastete Bereich unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern. Der Boden ist dann fachgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Genauere Aussagen sind dem Gutachten vom 17.04.2003 zu entnehmen, das Bestandteil der Begründung ist.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bornhöved angeschlossen.

### Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Bornhöved angeschlossen.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Trennkanalisation der Gemeinde zum Regenklärbecken an der Alten Plöner Chaussee.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises.

### Gasversorgung

Der Anschluss an die Gasversorgung ist vorhanden.

### Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

## **5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung, werden nicht erforderlich.

## **6. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Bornhöved keine Kosten entstehen.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Gemeinde Bornhöved

Kreis Segeberg

Der Landrat

Räumliche Planung und Entwicklung

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)

\_\_\_\_\_  
(Stadtplanerin)