

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1  
„AUTOHOF BORDESHOLM“**

**GEMEINDE DÄTGEN, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**Teil -C-  
BEGRÜNDUNG**

Auftraggeber : UniConcept  
Gesellschaft für Haus- und Grundstücksbetreuung mbH  
Friedrich-Ebert-Str.1  
25421 Pinneberg

Aufgestellt, Bordesholm, den 09.07.2001  
freischaffender Architekt BDB  
freischaffender Stadtplaner  
Werner Schmidt  
Holstenstr. 12  
24582 Bordesholm

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 1.1 Kartengrundlage
  - 1.2 Rechtsgrundlagen
  
- 2.0 Verfahren**
  
- 3.0 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 3.1 Bestand im Geltungsbereich
  
- 4.0 Ziel und Zweck der Planung**
  
- 5.0 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 5.1 Bauliche Nutzung
  - 5.2 Werbeträger
  - 5.3 Grün- und Freiflächen
  - 5.4 Verkehrserschließung
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  
- 6.0 Flächenbilanzierung**
  
- 7.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**
  
- 8.0 Überschlägig ermittelte Kosten**

## **1.0 Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dätgen haben in der Gemeindevertreter-sitzung am 20.07.2000 den Aufstellungsbeschuß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Autohof Bordesholm“ für die Errichtung eines Autohofes auf den in der Gemarkung Dätgen, Flur 4 , gelegenen Flurstücken 12/2, 10/1, 72/1 und 69/22 gefaßt. Im Verfahren wurde der Plangeltungsbereich um Teilstücke der folgenden Flurstücke ergänzt : 69/21, 18/16, 18/17 und 71/11. Von dem Flurstück 69/22 wird nur noch ein Teilstück in den Geltungsbereich einbezogen werden. Für die Ausgleichsfläche wurde ein Teilstück des Flurstückes 135/19, Flur 2, Gemarkung Schönbecker Moor, im Bereich des Großen Moores zusätzlich zum Plangeltungsbereich hinzugefügt.

Der Autohof umfaßt im Planabschnitt A eine Baumaßnahme als Rast- und Service-center mit einer Großtankstelle inkl. Bistro und Verkaufseinrichtung, ca. 55 LKW-Parkplätzen und ca. 20 PKW-Parkplätzen, Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungs-funktionen, sowie einem Fast-Food-Restaurant (Drive-in) und einer Freizeitein-richtung ( z.B. Internet-Cafe). Zum Planabschnitt A ist auch die Ausführung des geplanten Kreisverkehrs im Bereich der L49 zuzuordnen. Von diesem Kreisverkehr wird der Autohof erschlossen.

Im Planabschnitt B ist ein Hotel / Gastronomie geplant.

Im Planabschnitt C der Maßnahme soll ein Nutzfahrzeugzentrum bzw. autobahn-nahes Gewerbe ( Spedition usw. ) realisiert werden. In diesem Bereich sind ca. 33 LKW-Parkplätze vorgesehen.

### **1.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungs-amtes Neumünster, sowie digitalisierte Pläne vom Landesvermessungsamt.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten :

- a) Das Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2142 ), berichtigt am 16.01.1998 ( BGBl. I S. 137 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) .
- b) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsver-ordnung -BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 ).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 ) vom 18.Dezember 1990 ( BGBl. 1991 S.58).
- d) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein ( LBO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 ( GVOBl. Schl.-H. S. 47).

- e) Das Bundesimmissionsschutzgesetz ( BImSchV ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 ( BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.04.1997 ( BGBl. I S. 807 ).
- f) Das Bundes-Naturschutzgesetz ( BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 ( BGBl. I S.889 ), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 ( BGBl I S.2081).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes und bildet die Grundlage für weitere, zur Durchführung des Planes erforderliche Maßnahmen.

## **2.0 Verfahren**

Auf Antrag des Investors und nach Prüfung der Voraussetzungen kann die Gemeinde gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmen. Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen und in einer im Durchführungsvertrag festgelegten Frist das geplante Projekt zu realisieren. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Realisierung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Projektes verpflichtet. Für die Realisierung wird ein verbindlicher Zeitraum festgelegt. Außerdem regelt der Vertrag die Übernahme von den Kosten für sämtliche Planungsleistungen, die für das Verfahren erforderlich sind, durch den Vorhabenträger.

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Gebietsbezeichnung: "Autohof Bordesholm", erfolgte am 20.07.2000 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen. Sie soll das Plangebiet künftig als Sonderfläche / Autohof darstellen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür ist ebenfalls am 20.07.2000 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen erfolgt.

## **3.0 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Dätgen, westlich an der Autobahnanschlussstelle Bordesholm der BAB A7 und nördlich der Landesstraße 49 gelegen.

Ein Teilstück der L49 und der südlich dieses Teilstückes gelegene Bereich ( inkl. des öffentlichen Parkplatzes ) wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um den dort geplanten Kreisverkehr realisieren zu können.

Die Gemeinde Dätgen liegt im Amtsbereich Amt Nortorf-Land und im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 80900 qm und gehört zur Gemarkung Dätgen. Es beinhaltet die in der Flur 4 gelegenen Flurstücke 12/2, 10/1, 72/1 und Teilstücke der Flurstücke 69/22 , 69/21, 18/16, 18/17 und 71/11.

Derzeit wird die Fläche wie folgt begrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche und den Mühlenbach, sowie im Nordwesten durch einen Knick.

Im Osten durch die Bundesautobahn A 7.

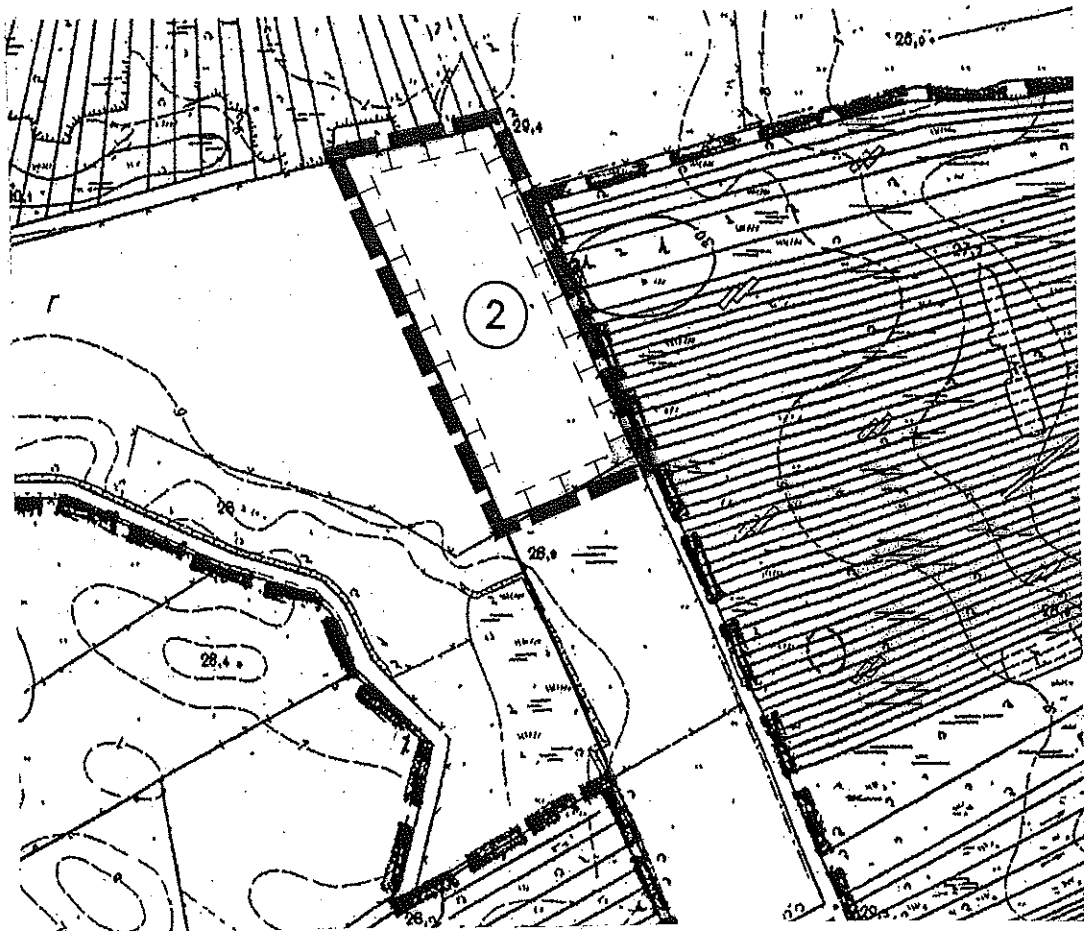
Im Süden durch die Landesstraße 49 und landwirtschaftliche Fläche.

Im Westen durch einen Knick und daran anschließende landwirtschaftliche Fläche.

Von Süden nach Norden fällt das Gelände ab und ist in sich bewegt.

Die BAB 215 liegt östlich, ebenfalls von der Landesstraße 49 gekreuzt.  
Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Landesstraße 49.

Für die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des Autohofes sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2,9 ha vorzunehmen. Diese Fläche ist im Bereich des Großen Moores auf dem Flurstück 135/19, der Flur 2, Gemarkung Schönbeker Moor vorgesehen ( gem. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen ).



Plananschnitt M. 1:5000

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen

### **3.1 Bestand im Geltungsbereich**

Auf Bestände aus denkmalschützender Sicht muß keine Rücksicht genommen werden. Es sind jedoch aus archäologischer Sicht Funde möglich. Daher gilt folgende Auflage : Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Planfläche unterliegt zum aktuellen Zeitpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die letzten Wohnbauten befinden sich in 200 m Entfernung.

Es ist davon auszugehen, daß bei der Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweisen Immissionen zu rechnen ist ( Geruch, Staub usw. ). Diese bleiben im zu dulddenden Maß und werden durch das Umgrenzungsgrün gemindert.

### **4.0 Ziel und Zweck der Planung**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan geändert.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes / Autohof für den Plangeltungsbereich ist ein Aufstellungsbeschuß am 20.07.2000 erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines privat bewirtschafteten Rast- und Servicecenters ( Autohof ) schaffen.

Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg der geplanten Maßnahme sind die Lage und die Sichtbarkeit der Anlage.

Der zunehmende Güterverkehr ( Schwerlastverkehr) auf den Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch Deutschland und die angrenzenden Länder führt zu einer stark ansteigenden Belastung der an den Autobahnen liegenden Rast- und Ruhestellen. Trotz aller Bemühungen der Verlagerung von Transportwesen auf den Schienenweg, wurde gemäß der Bundesanstalt für Straßenwesen 1998 die bis dahin höchste Verkehrsbelastung im Bundesfernstraßennetz erreicht. Besonders belastet ist dabei u.a. die Bundesautobahn A 7, die den gesamten Nord-Süd- und Süd-Nord-Verkehr zwischen dem Ballungsraum Hamburg und den skandinavischen Anrainerstaaten verbindet, auch im Hinblick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Öffnung der Öresund-Brücke zwischen Schweden und Norwegen.

Von der Gesellschaft für Nebenbetriebe werden die Lizenzen für Bundesautobahnraststätten vergeben. Die Raststätten weisen im Schnitt nicht mehr als 30 LKW-Stellplätze aus. Dieses Stellplatzangebot reicht bei dem vorhandenen LKW-Aufkommen bereits nicht mehr aus, um die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhe- und Lenkpausen für LKW-Fahrer zu gewährleisten.

Das Stellplatzangebot und die damit verbundenen Sozialleistungen können nur durch zusätzlich betriebene Autohöfe ( sog. Rast- und Servicecenter) in unmittelbarer Nähe von Bundesautobahnen gewährleistet werden. Ein modernes Betreiberkonzept ist für diese Rast- und Servicecenter Voraussetzung. Neben den klassischen Rast- und Parkplatzfunktionen ( Tanken , Verpflegung, Sanitäreinrichtungen, Reisebedarf ) müssen differenzierte, nach dem Bedarf insbesondere für LKW-Fahrer ausgerichtete Funktionen angeboten werden. Das bedeutet, dass nicht nur der LKW-Fahrer angesprochen wird, sondern ebenfalls dem stärkeren Bedarf nach Rast- und Parkplätzen im PKW-Reiseverkehr Rechnung getragen wird, besonders in dieser stark auf Tourismus ausgerichteten Region ( Schleswig-Holstein, Dänemark) und im Hinblick auf die Unterversorgung im Bereich Gastronomie in diesem Naherholungsbereich.

Die Gemeindebewohner werden ebenfalls das Angebot nutzen. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeit, keine Tankstelle und auch keine Werkstätten im Gemeindebereich.

Mit dem Bau eines Autohofes in diesem Bereich werden außerdem neue Arbeitsplätze in einer strukturarmen Gegend geschaffen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Autohofes an der Autobahnabfahrt Bordesholm eine neue Gewerbeachse entstehen läßt und den Anschluß an bestehende bzw. künftige Gewerbegebiete funktionell ergänzt.

Die UniConcept GmbH tritt als Projektentwickler für die Planfläche und Vorhabenträger für die Erschließung sowie für die Vermarktung der Flächen auf.

## 5.0 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet unterteilt sich in 8 Flächenanteile :

1. Großtankstelle inkl. Bistro und Verkaufseinrichtung mit dazugehörigen PKW- ( ca. 20 Stk ) und LKW-Parkplätzen ( ca. 55 Stk )
2. Hotel / Gastronomie mit dazugehörigen Parkplätzen ( ca. 41 Stk )
3. Fast Food - / Drive-In-Restaurant mit dazugehörigen Parkplätzen ( ca. 32 Stk )
4. Freizeiteinrichtung mit dazugehörigen Parkplätzen ( ca. 39 Stk )
5. Nutzfahrzeugzentrum bzw. autobahnnahes Gewerbe mit dazugehörigen Parkplätzen ( ca. 33 LKW-Parkplätze )
6. Grünfläche auf der an die Autobahn angrenzenden Fläche ( 40 m Streifen ) und im Anschlußbereich zur L49 ( 20 m Streifen ).
7. Erschließungsfläche Kreisverkehr und Zuführung zum öffentlichen Parkplatz, inkl. öffentlicher Parkplatz
8. Ausgleichsfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Nutzung ist der Lage unmittelbar an der Autobahn angepaßt.

Die Grünfläche unterliegt keiner wirtschaftlichen aber einer ökologischen Nutzung.

Aus der Planung heraus besteht die Forderung einen Ausgleich für die große Flächenversiegelung zu schaffen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 2,9 ha vorzunehmen. Diese Fläche ist auf einer externen Fläche im Bereich des Großen Moores vorgesehen ( siehe auch unter 3.0 den Planausschnitt aus der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen ).

Das anfallende Regenwasser wird über die Fläche zwischen Baugebiet und dem Grünstreifen gereinigt und dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

Die einzelnen Gewerbeeinheiten gehen in Eigentum über.

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Die Planung bestimmt die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes im Plangeltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist festgesetzt als „Sonstiges Sondergebiet / Autohof“ nach § 11 BauNVO.

Die Bebauung des Vorhabens ist wegen seines spezifischen Zweckes nicht sehr hoch. Alle Anlagen haben gewerblichen Charakter. Die Vorgaben nach Baugesetzbuch für ein Sondergebiet werden nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl festgesetzt und hinreichend bestimmt.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt folgende Festsetzung bezüglich der Fassadengestaltung: Es sind Putz-, Klinker- und Glasflächen, farbig gestaltete Metall- und Betonelemente, sowie Holzfassaden zulässig.

Die einzelnen Baukörper werden im planungsrechtlichen Verfahren weiter dokumentiert.

### **5.2 Werbeträger**

Als Werbeanlagen sind Pylone gem. Festsetzung durch Planzeichen in der Planurkunde bis 25 m Höhe zulässig, die Ausleuchtung dieser Werbepylone richtet sich nach den Vorgaben, die zur Beleuchtung gemacht werden.

Form und Farbe müssen sich deutlich von amtlichen Verkehrszeichen abheben. Die Sichtverhältnisse im Straßenverkehr dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Für den Rast- und Servicecenterbetreiber und den Fast-Food-Bereich wünschen beide Nutzer eine getrennte Werbung. Für Fast-Food-Restaurant, Direktvermarktung und Nutzfahrzeugzentrum sind Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 7,00 m über Firsthöhe zulässig.

### **5.3 Grün- und Freiflächen**

Das Plangebiet ist aus der Sicht des Landschaftsbildes erheblich durch das überdurchschnittliche Verkehrsaufkommen auf der A7 vorbelastet. Gerade dieses Verkehrsaufkommen bildet erst die Grundlage zur Errichtung ein Rast- und Servicecenters / Autohof.

Der Autohof in seiner Verkehrsinfrastruktur lebt davon, aus einer gewissen Entfernung bereits erkennbar zu sein, damit Lage und Struktur der Einrichtungen zum Rasten und Inanspruchnahme von Service einladen.



Intensive Begrünungsmaßnahmen, die eine weitaus höhere Wertigkeit erhalten als Ackerflächen, sorgen für eine gute optische Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft.

Der hohe Versiegelungsgrad des beabsichtigten Bauvorhabens fordert die Überplanung hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen. Die Darstellung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft, die Würdigung der umweltschützenden Belange und die grünordnerischen Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs einschließlich Bilanzierung und Auswertung sind detailliert im Grünordnungsplan dargestellt.

Der Grünordnungsplan stellt die Freiraumgestaltung und damit die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sicher.

Folgende textlichen Festsetzungen aus dem GOP wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen :

#### **Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

- Auf den herzustellenden Stellplatzflächen ist für je 5 PKW - Stellplätze bzw. je 2 LKW - Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Orten außerhalb der Stellplätze sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks entlang der westlichen Planbereichsabgrenzung sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und zum Erhalten festgesetzten Knicks und Gehölze sind dauerhaft zu sichern.

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= Ausgleichsmaßnahme, siehe auch unter 3.0 den Planausschnitt aus der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen )**

- Die im Bereich des Großen Moores auf dem Flurstück 135 / 19, der Flur 2 und Gemarkung Schönbecker Moor liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Eine Nutzung dieser Fläche ist nicht gestattet.

#### **Private Grünflächen**

- Private Grünflächen sind außerhalb der zu bepflanzenen Bereiche mit landschaftsgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen.

Die Rückführung des Regenwassers zum Wasserhaushalt erfolgt gem. folgender Festsetzung:

#### **Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses**

- Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Plangeltungsbereiches entsprechend der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vorzuzulassen, zu sammeln und geregelt an die Vorfluter abzugeben.
- Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken in naturnaher Bauweise so zu gestalten, dass sie Biotopcharakter entwickeln können.

#### **Baugestalterische Festsetzungen**

- Für die Freiflächenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten zu verwenden.

- Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

- Entlang des neu herzustellenden Knicks ist ein Streifen von mindestens 2 m Breite zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

#### **Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

- Für den Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Eingriffen gesammelt zugeordnet.

Die technischen Erfordernisse der geplanten Investition verlangen einen hohen Versiegelungsgrad und damit einen Abtrag von huminösen Bodenschichten. Gemessen an der Notwendigkeit der Vermeidung von Schadstoffeintrag in die verbleibenden Bodenschichten wurde der Versiegelungsgrad so knapp als möglich gehalten. Die Möglichkeit der Errichtung von überhöhten Bodenstrukturen in Form von Erhebungen und wallähnlichen Pflanzbereichen in den dafür vorgesehenen Flächen ermöglicht ein Belassen von Mutterboden im Plangebiet. Überschüssiger Mutterboden ist an dafür vorgesehenen Orten zu lagern und entsprechend seiner Eignung anderweitig einzusetzen.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Der Planbereich liegt nördlich an der Landesstraße 49 und westlich der Bundesautobahn A7. Die Ein- und Ausfahrt in das Gelände erfolgt von der Landesstraße über einen geplanten Kreisel.

Die Erschließung des Gebietes über einen Kreisverkehr ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt in Rendsburg gewährt worden, da in Zukunft zusätzlich zu dem Autohof ein Gewerbegebiet südlich der L49 über diesen Kreisel erschlossen werden soll.

Eine Haupteerschließungsstraße führt ausgehend von diesem Kreisel der Landesstraße 49 als private Straße von Süden nach Norden in das Gebiet und führt als Umfahrt um das Fast-Food-Restaurant ( Drive-In ) und die Tankstelle wieder von Norden nach Süden zurück zum Kreisel und hinaus aus dem Autohof-Gebiet. Diese Straße wird zweispurig mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Sie ist für den schweren LKW-Verkehr auszulegen.

Von dieser Haupteerschließungsstraße werden die einzelnen Bereiche des Rast- und Servicecenters erschlossen.

Im Plangebiet A sind das eine Großtankstelle, inkl. Bistro und Verkaufseinrichtung, ca.55 LKW-Parkplätze, ca. 20 PKW-Parkplätze, Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungsfunktionen, Fast-Food-Restaurant (Drive-in) und eine Freizeiteinrichtung (z.B. Internet-Cafe).

Im Plangebiet B ist ein Hotel / Gastronomie geplant.

Im Plangebiet C der Maßnahme soll ein Nutzfahrzeugzentrum bzw. autobahnnahe Gewerbe ( Spedition usw. ) mit ca. 33 LKW-Parkplätzen realisiert werden.

Im Bereich des Rast- und Servicecenters befinden sich 55 LKW-Parkplätze .

Für das Nutzfahrzeugzentrum bzw. das autobahnahe Gewerbe ( Spedition usw. ) sind ca. 33 LKW-Parkplätze vorgesehen.

Die ca. 132 PKW-Parkplätze sind im Gelände verteilt den einzelnen Nutzungseinheiten zugeordnet.

Die Parkplätze im Bereich Nutzfahrzeugzentrum bzw. autobahnahe Gewerbe dienen in erster Linie Personal- und Besucherverkehr, sowie den Betreibern des Gewerbes.

Die PKW-Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen. Der gesamte LKW-Park- und Fahrbereich wird zu 100% versiegelt werden.

Die Parkplätze werden wechselseitig mit 2,5% Gefälle ausgebildet, welches sich als Quergefälle in den Straßen fortsetzt und voraussichtlich in Beton ausgeführt.

Die Haupteinfahrungsstraße und die Zufahrtsstraßen werden in Asphalt ausgeführt.

Die Auslegung der Straßen und Parkplätze erfolgt nach RAN an den Bundesautobahnen, RAS L, EAHV 93 und RAS K 1.

Die Platzverhältnisse im gesamten Plangebiet sind so gewählt, dass mehrachsige Lastzüge ausreichend Fahr- und Wendemöglichkeiten haben.

Das gesamte Plangebiet ist beleuchtet.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

- a) Wasserversorgung :** zuständig sind die Stadtwerke Nortorf  
Trinkwasser ist für das gesamte Gebiet zur Verfügung zu stellen, insbesondere für:
- Tankstelle inkl. Bistro ( Küche, Sanitärbereich )
  - Fast-Food-Restaurant ( Küche, Sanitärbereich )
  - Hotel / Gastronomie ( Küche, Sanitärbereich )
  - Freizeitanlage ( Sanitärbereich )
  - Nutzfahrzeugzentrum ( Service, Sanitärbereich )

Für Löschwasserzwecke ist ein Ringnetz DN 100 mit max. 3 Überflurhydranten nach Absprache mit der Feuerwehr aufzubauen.

Die notwendigen Wassermengen sollen aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

### **b) Abwasser / Schmutzwasser :**

Die Entsorgung erfolgt über den Anschluß an die Kläranlage der Gemeinde, die dazu einer Erweiterung bedarf. Die Kosten hierfür werden anteilig auf den Investor umgelegt und sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schmutzwasser fällt in allen unter Punkt a) genannten Bereichen an.  
Küchenbereiche sind mit einem Fettabscheider, KFZ-Bereiche mit Leichtflüssigkeitsabscheidern zu versehen. Alle Abscheider sind mit Probenahmemöglichkeit auszuführen.

Die Schmutzwasserleitung im Plangebiet wird als Freispiegelleitung in Steinzeug DN 200 nach DIN EN 295 bis zur Pumpstation im Plangebiet verlegt.

**c) Abwasser / Regenwasser:**

Regenwasser fällt in erster Linie aus der Dachentwässerung und der Oberflächenentwässerung der Straßen und Parkplätze an. Das Niederschlagswasser von Dächern, PKW-Parkplätzen und Randstraßen wird in das Umgrenzungsgrün abgeleitet und über Mulden / Rigolen versickert.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird nach vorhergehender mechanischer und biologischer Behandlung über den A-Horizont versickert, bzw. dem Vorfluter zugeführt.

Der Antrag zur Erteilung der Erlaubnis auf Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsebene und der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird gestellt.

Die Regenwasserleitungen werden im öffentlichen Bereich mit Betonrohren nach DIN 4032 ( Schwerlastrohr) mit Steckmuffe GR ausgeführt.

**d) Versorgung mit elektrischer Energie:** zuständig ist die SCHLESWAG AG

Der benötigte 20 kV-Anschluß soll über eine Trafo-Station erfolgen.

Ein Standort hierfür ist in der Planzeichnung im Bereich der Zufahrt zum Autohof-Gebiet vorgesehen.

**Beleuchtung:**

Der gesamte Tankstellen - und Parkbereich ist nach DIN 5044 auszuleuchten. Es werden Leuchten mit einer max. Masthöhe von 10 m festgesetzt.

Für die Freiflächenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und kalte Lichtquellen ( Natriumdampflampen) mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zu verwenden.

Die Leuchtengestaltung hat so zu erfolgen, daß eine Blendwirkung sowohl zur Autobahn, als auch zu Landesstraße 49 ausgeschlossen ist.

Die Beleuchtung der anderen Grundstücke wird in Abstimmung mit den späteren Betreibern ausgelegt. Eine Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt.

Bei den Tiefbauarbeiten ist die „ Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Die Kabel werden mit einer Überdeckung von 0,60 bis 1,00 m verlegt. Die Regelüberdeckung von 0,80 m, der im Bereich liegenden Gasleitungen, ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Eine Bepflanzung von Versorgungsstrassen ist zu vermeiden und die Versorgungsstrassen sollten nicht innerhalb der Fahrbahn verlaufen.

Straßenquerungen erfolgen im Schutzrohr PVC DN 100.

Die Anschlußkosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

**e) Fernmeldeversorgung :** zuständig ist die Telekom

Die Abstimmung für die Versorgung mit Fernsprechan schlüssen für die Einrichtungen des Plangebietes wird im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher

Belange erfolgen. Bestandsunterlagen und Leistungszusage der Telekom AG liegen zur Zeit nicht vor.

f) **Feuerschutz** : zuständig ist die Freiwillige Feuerwehr

g) **Gasversorgung** : zuständig ist die SCHLESWAG AG

h) **Müllbeseitigung** : über Kreis Rendsburg-Eckenförde ( AWR )

## 6.0 Flächenbilanzierung

Die nachfolgend angegebenen Flächen sind ca. Werte.

Verkehrsflächen	3.170 m <sup>2</sup>	= 3,9 %
Grünflächen	13.860 m <sup>2</sup>	= 17,1 %
Grünflächen mit Regenrückhaltebecken	15.800 m <sup>2</sup>	= 19,5 %
Erschließungsfläche Kreisverkehr zzgl. öffentlicher Parkplatz	6.250 m <sup>2</sup>	= 7,7 %

Flächengliederung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche :

Tankstelle ( inkl. Bistro und Verkaufseinrichtung )	4.640 m <sup>2</sup>	= 5,8 %
Stellplatzflächen / LKW	11.190 m <sup>2</sup>	= 13,8 %
Fast Food- / Drive-In - Restaurant	3.440 m <sup>2</sup>	= 4,3 %
Freizeiteinrichtung	2.570 m <sup>2</sup>	= 3,2 %
Hotel / Gastronomie	2.730 m <sup>2</sup>	= 3,4 %
<u>Nutzfahrzeugzentrum / autobahnnahes Gewerbe</u>	<u>17.250 m<sup>2</sup></u>	<u>= 21,3 %</u>

**Gesamt** 80.900 m<sup>2</sup> = 100 %

**zuzüglich Ausgleichsfläche** 29.190 m<sup>2</sup>

## 7.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Abschluß eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger kann die Umsetzung des Bebauungsplanes in 3 Planabschnitten umgesetzt werden, welches der städtebauliche Vertrag regelt.

## **8.0 Überschlüssig ermittelte Kosten**

Die Kosten werden gemäß dem Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger übernommen und durch eine Bürgschaft gesichert.

Dätgen, den

15. MRZ



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Ebbel', is written over a horizontal dashed line.

Der Bürgermeister