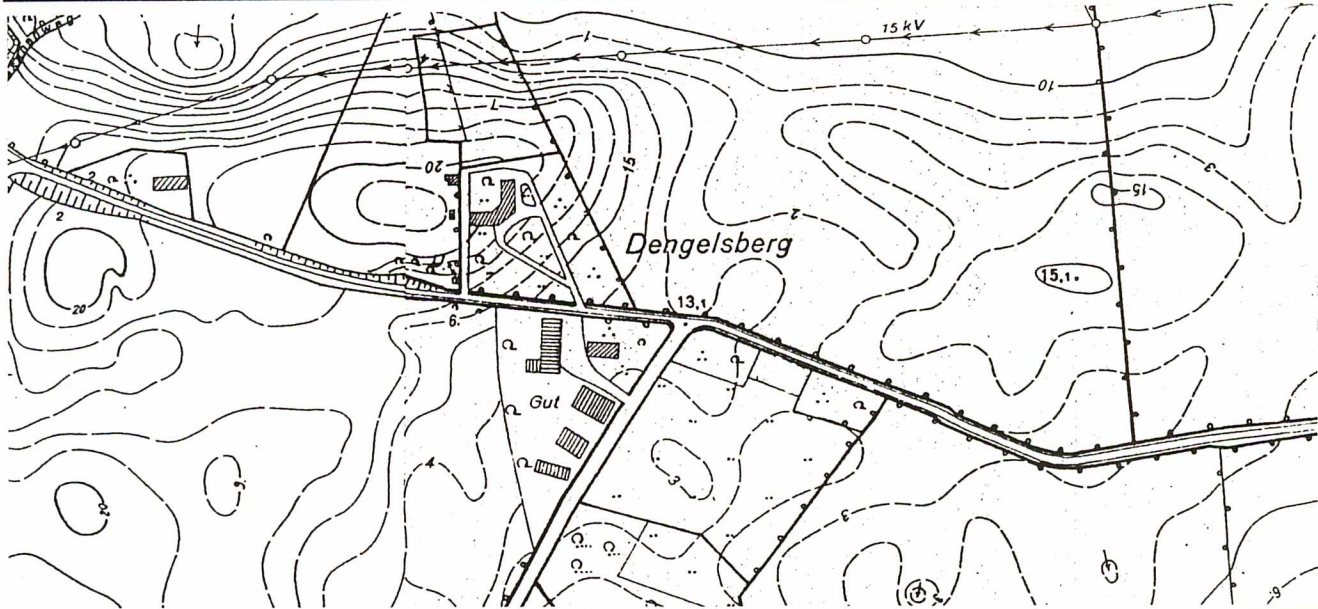


# **GEMEINDE BOVENAU**

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

**„ZENTRUM FÜR ARZNEIMITTELFORSCHUNG,  
-ENTWICKLUNG UND -HERSTELLUNG DENGELSBERG“**

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH UND SÜDLICH DER STRASSE „DENGELSBERG“,  
ÖSTLICH DES ORTSTEILS EHLERSDORF (TEILGEBIET 1),  
UND  
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE „DENGELSBERG“ UND  
SÜDLICH DES ALTEN EIDERKANALS (TEILGEBIET 2)

**BEGRÜNDUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zur Satzung der

### **GEMEINDE BOVENAU** Kreis Rendsburg-Eckernförde

über den

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

#### **„ZENTRUM FÜR ARZNEIMITTELFORSCHUNG -ENTWICKLUNG UND -HERSTELLUNG DENGELSBERG“**

für das Gebiet nördlich und südlich der Straße „Dengelsberg“, östlich des Ortsteils Ehlersdorf (Teilgebiet 1),  
und  
für das Gebiet nördlich der Straße „Dengelsberg“ und südlich des Alten Eiderkanals (Teilgebiet 2).

#### **1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Zentrum für Arzneimittelforschung, -entwicklung und -herstellung Dengelsberg“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. März 1999 nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Er soll der Regelung der geplanten Errichtung eines Pharmabetriebes im Bereich der Gutsanlage Dengelsberg im Gemeindegebiet Bovenaus dienen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Der Bebauungsplangelungsbereich umfasst zwei Teilgebiete.

Das Teilgebiet 1 liegt nördlich und südlich der Straße „Dengelsberg“, östlich des Ortsteils Ehlersdorf.

Während die südlich der Straße „Dengelsberg“ gelegene Teilfläche des Teilgebietes 1 zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist die nördlich zur Straße „Dengelsberg“ gelegene Teilfläche als private Parkanlage um das vorhandene Herrenhaus (Kulturdenkmal) angelegt.

Die Größe des Bebauungsplanteilgebietes 1 beträgt ca. 9,9 Hektar und teilt sich in:

Sonstige Sondergebiete	ca. 2,90 ha
Grünflächen (Parkanlage/Sukzessionsfläche)	ca. 5,70 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,50 ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 0,40 ha
Verkehrsflächen und sonstige Flächen	ca. 0,40 ha

Das Bebauungsplanteilgebiet 1 wurde zur Ausweisung von „Sonstigen Sondergebietsflächen“ (SO) ausgewählt, um die Umnutzung der vorhandenen Gutsanlage Dengelsberg durch die Errichtung eines Pharmabetriebes zur Arzneimittelforschung, -entwicklung und -herstellung zu ermöglichen und damit die bereits im Herrenhaus vorhandene, betriebsbezogene Verwaltungseinrichtung der Firma Strathmann AG zu ergänzen.

Neben der betriebsbezogenen Nutzung des Herrenhauses Dengelsberg existieren noch weitere Betriebseinrichtungen im Dorfkern Bovenaus an der Kirche und im Bereich der Gutsanlage Kluvensiek.

Durch die im östlichen Bereich der südlich der Straße „Dengelsberg“ gelegenen Teilfläche geplante Errichtung eines Zentrums für Arzneimittelforschung, -entwicklung und -herstellung soll die Voraussetzung zur Verlagerung und damit Zusammenführung von in Hamburg und Hannover vorhandener Forschungseinrichtungen und Produktionsstätten der Firma Strathmann AG geschaffen werden.

Die Standortauswahl für das geplante Vorhaben wurde aus gesamtkonzeptionellen Gründen zur Schaffung neuer und Weiterentwicklung vorhandener Synergieeffekte vorgenommen.

Die Strathmann AG plant u.a. in Zusammenarbeit mit der Universität Kiel und der Saatzucht GmbH in Windeby die Bearbeitung eines gentechnologischen Projekts zur Gewinnung pharmazeutischer Substanzen.

Zudem soll das Gutsgelände Dengelsberg aufgrund seiner besonderen Standort-eignung für den Anbau eines im Hinblick auf Umwelteinflüsse sehr empfindlichen pflanzlichen Ausgangsmaterials für die Entwicklung eines neuen Antirheumatikums aus Brennesselblättern genutzt werden.

Die bereits im „Herrenhaus Kluvensiek“ und im „Kirchspielkrug Bovenau“ vorhandenen Unterbringungs- und Kommunikationseinrichtungen der Fa. Strathmann gewährleisten die zwingend erforderliche Diskussions- und Austauschmöglichkeit deutscher und ausländischer Fachkapazitäten auf dem Gebiet der Biotechnologie und die Präsentation der Forschungs- und Entwicklungsergebnisse des hochinnovativen Unternehmens.

Durch die vorgesehene Einbringung der im „Herrenhaus Dengelsberg“ vorhandenen geschäftlichen und privaten Einrichtungen des Hauses Strathmann sollen die kommunikativen Möglichkeiten der Akteure des Betriebszweiges ergänzt werden.

Die gerade im Bereich der Gutsanlage Dengelsberg vorherrschenden und zwingend erforderlichen Reinluftbedingungen bilden die natürliche Grundlage für die hochempfindliche Klimatechnik des geplanten Arzneimittelbetriebes.

Die Teilfläche 1 wird für zwei Zweckbestimmungen unterteilt: Der östliche Bereich („SO 1“) dient den Produktions- und Verwaltungseinrichtungen des Pharmabetriebes, der westliche Teil („SO 2“) soll eine Bebauungsmöglichkeit für eine betriebsbezogene Beherbergung (Gästehaus) gewährleisten.

Dem nördlich der Straße „Dengelsberg“ stehenden Kulturdenkmal des Herrenhauses Dengelsberg wird -auf der Planungshauptachse dem Richtung Südosten fallenden Geländeverlauf folgend- das Betriebs- und Produktionsgebäude des Arzneimittelzentrums -den Denkmalschutzbereich angemessen berücksichtigenden Abstand von ca. 160 m- gegenübergestellt.

Die dem dominierenden Herrenhaus gegenüberliegenden Bauteile des Betriebsgebäudes bilden einen der Form des Herrenhauses nachempfundenen polygonalen, den Schutzbereich begrenzenden, repräsentativen Aufnahme- und Aufenthaltsraum, dessen Wirkung durch Anlage eines mit Stelen umstellten Platzes verstärkt wird.

In Übereinstimmung mit gleichlautenden Intentionen des Denkmalschutzes wird das Betriebsgebäude mit Absicht als Bauwerk der Gegenwart ohne historisierende Elemente durch bewusste Wahl zeitgemäßer Gestaltungsprinzipien und Materialien (Glas, Metall, ggf. Laminatprodukte) vom Baudenkmal abgesetzt.

Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> erreichen. Erweiterungen bis zu rund 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche sollen für die zukünftige Betriebsentwicklung möglich sein.

Die im westlichen Abschnitt der südlichen „Sonstigen Sondergebietsfläche“ überbaubare Grundfläche wird auf 600 m<sup>2</sup> begrenzt und ist für die Errichtung eines Gästehauses für eine betriebsbezogene Beherbergung vorgesehen. Dadurch soll ein zeitbegrenztes Wohnen von Personen, die an Tagungen und Fachkongressen der Firma Strathmann AG teilnehmen, ermöglicht werden. Zudem sollen die Einrichtungen der sich ebenfalls im Eigentum der Firma befindlichen und für Betriebszwecke genutzten, regional zugeordneten Herrenhäuser in Klvensiek und Quarnbek sowie der ehemalige Kirchspielkrug in Bovenau ergänzt werden.

Die westliche Teilfläche des Teilgebietes 1 wird zum überwiegenden Anteil als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, privat“ festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich der südlich der Straße „Dengelsberg“ gelegenen Teilfläche ist eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die eine auf der Nordseite der Straße bereits vorhandene Anpflanzung eines jungen Mischlaubwaldes ergänzen soll.

Die gesamte westliche Teilfläche (ca. 2,5 Hektar) soll als naturnah gestalteter Landschaftspark, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt wird, angelegt werden und mit der bereits nördlich der Straße „Dengelsberg“ im Bereich des Herrenhauses vorhandenen Parkanlage einen Verbund bilden.

Als Abgrenzung des geplanten Landschaftsparks zur landwirtschaftlich genutzten, westlich angrenzenden Fläche soll die Neuanlegung eines Wanderweges als Ersatz für die wegfallende Verbindung vom „Kiebitzmoor“ zur Straße „Dengelsberg“ vorgenommen werden.

Im Rahmen der Neubebauung des „Sonstigen Sondergebietes“ und der Neuanlegung des Landschaftsparks werden vorhandene Gehölzstrukturen weitestgehend berücksichtigt und erhalten bzw. ergänzt.

Im südöstlichen Bereich des Teilgebietes 1 wird eine ca. 0,4 Hektar große Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ festgesetzt, die als Puffer- bzw. Schutzzone für die südlich der „SO 1“-Fläche gelegene Moorfläche (Biotop gem. § 15a LNatSchG) dient und eine Abnahme der Nutzungsintensität ausgehend von der zukünftig bebauten Fläche über die gestaltete „Grünfläche“ (Parkanlage) zum südlich angrenzenden Wald mit dem anschließenden „Kiebitzmoor“ gewährleisten soll.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde der tatsächlich vorhandenen Waldgrenze angepasst worden. Der nachrichtlich dargestellte „Waldschutzstreifen“ (gem. § 32 Abs. 5 LWaldG) überlagert die „SO 2“-Fläche nicht.

Der nördliche Teilbereich des Teilgebietes 1 wird durch das erhöht liegende Herrenhaus des Gutes Dengelsberg als im Denkmaltbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung geprägt.

Bauliche Veränderungen dieses herausragenden Einzelgebäudes sind nicht geplant.

Die Umgebung des Kulturdenkmals ist bereits als Landschaftspark unter Einbeziehung des vorhandenen, alten Baumbestandes und des neu angelegten Mischwaldes sowie unter Berücksichtigung der regionaltypischen Landschaftsstrukturelemente (Knicks, Weidewiesen, etc.) sorgfältig gestaltet worden.

Mit der Festlegung von max. Traufhöhen über den aus der vorhandenen Topographie entwickelten und festgesetzten Bezugspunkten auf 7,5 m bzw. 14,0 m und der Festlegung einer Dachneigung von 20°-50° für im westlichen Teilbereich („SO 2“) der südlichen Sondergebietsfläche geplante bauliche Vorhaben soll das Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandene Geländetopographie gewährleistet werden und eine unerwünschte Überhöhung der Bebauung unter Berücksichtigung bautechnischer Vorgaben ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplanteilgebiet 2 wurde auf der Grundlage des festgestellten Landschaftsplans der Gemeinde Bovenau ausgewählt und zum erforderlichen Nachweis für anteilige Ersatzmaßnahmen der durch die geplante Neubebauung verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Größe des Teilgebietes 2 beträgt ca. 0,5 Hektar und soll nach der Herausnahme aus der zurzeit intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung der natürlichen Sukzession überlassen werden.

### 3. ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplanteilgebiet 1 wird durch die vorhandene Straße „Dengelsberg“, die von Klvensiek nach Ehlersdorf führt, erschlossen.

Das Betriebsgelände des Arzneimittelzentrums soll zwei Zufahrten, von denen die östliche der gewerblichen Ver- und Entsorgung vorbehalten ist, erhalten. Die westliche Zufahrt soll überwiegend repräsentativen Charakter haben.

Für den ruhenden Verkehr ist eine große Stellplatzanlage im östlichen Randbereich der südlichen Teilfläche des Teilgebietes 1 festgesetzt.

Die Erschließung des Teilgebietes 2 ist über das vorhandene Wirtschaftswegesystem gewährleistet.

#### 4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Durch die geplante Neubebauung des Bebauungsplanteilgebietes 1 mit dem Arzneimittelbetriebsgebäude sowie dem Gästehaus zur betriebsbezogenen Beherbergung wird die Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle des Gutes Dengelsberg entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des § 11 BauNVO der Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“ zugeführt.

Die Festsetzung für die Gestaltung der baulichen Anlagen in der Sondergebiets-teilfläche „SO 2“ („Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)“) entsprechen der landschaftlichen Eigenart und der regionaltypische Bebauung der Gemeinde Bove-nau.

Für geplante Baukörper wurden geneigte Dächer in Form eines Satteldaches festgesetzt. Dabei wurde der Dachneigungsspielraum so festgelegt, dass ein Dachausbau möglich ist.

#### 5. EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ERSATZ

Die südliche, für eine Neubebauung vorgesehene Teilfläche des Bebauungsplan-teilgebietes 1 wird derzeit zum Teil als Hofstelle für einen landwirtschaftlichen Be-trieb, zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vermeidbar sind, zu unterlassen.  
Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren.

Zur Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft ist für das Bebauungsplangebiet ein Grünordnungsplan aufgestellt worden (siehe An-hang).

Die Eingriff- und Ausgleichsermittlung ist in Anlehnung an die Anlage des Ge-meinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Um-welt, Natur und Forsten („Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“) vom 03. Juli 1998 erfolgt.

Die Bilanz ergibt einen rechnerischen Ausgleichsbedarf durch max. mögliche Neuversiegelung (Bau- und Verkehrsflächen: ca. 13.381 m<sup>2</sup>) bei einem Aus-gleichsverhältnis 1 : 0,5 in Höhe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Hälfte der erforderlichen Ersatzfläche ist durch die Anlage des naturnahen Landschaftsparkes ausgeglichen.

Die Restfläche (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) ist durch die Festsetzung der „Fläche für Maßnah-men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Teilgebiet 2) als Sukzessionsfläche nachgewiesen.

Die Eingriffe durch Versiegelung werden damit vollständig kompensiert

Bei der Auswahl geeigneter Ersatzflächen wurden die Ergebnisse des festgestellten Landschaftsplanes mit den entsprechenden Empfehlungen bzw. Vorgaben berücksichtigt.

Die Art der Einzelmaßnahmen in den Ersatzflächen ist durch die Übernahme geeigneter Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan konkretisiert worden.

Das Grundgerüst für das planerische Konzept bildet die Entwicklung bzw. Stärkung einer im Landschaftsplan vorgesehenen lokalen Verbundachse vom „Kiebitzmoor“ im Süden bis zum Alten Eiderkanal im Norden. Innerhalb dieser Achse liegt die sog. „Schweinekoppel“, die als Hauptstandort für die geplanten baulichen Anlagen des Arzneimittelzentrums vorgesehen ist.

Die durch die Bebauung der Sondergebietsflächen verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind unvermeidbar, aber minimiert und werden ausgeglichen.

Die im Landschaftsplan vorgesehene Stärkung vorhandener Knick- und Grabenstrukturen z.B. durch Saumstreifen und Anlegung kleinerer Sukzessionsflächen wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die nördlich der Straße „Dengelsberg“ angelegte, artenreiche Gehölzfläche aus Laubbäumen wird südlich der Straße durch zusätzliche Neuanpflanzungen ergänzt. Eine weitere Vernetzung der Flächen findet durch den geplanten, extensiv genutzten und naturnah gestalteten Landschaftspark im Westen des Teilgebietes 1 statt.

Der an der Ostseite der südlich der Straße „Dengelsberg“ gelegenen Teilfläche des Teilgebietes 1 vorhandene Knickwall wird erhalten und durch die zugeordnete „Grünfläche“ (Parkanlage) gestärkt.

Auf diese Weise entstehen im Westen und Osten des Teilgebietes 1 Verbundachsen, die u.a. zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild beitragen. Diese Verbundachsen setzen sich nördlich der Straße „Dengelsberg“ fort und folgen damit dem im Landschaftsplan vorgeschlagenen Verlauf.

Das als Ersatzmaßnahme zu entwickelnde, derzeit als Ackerfläche genutzte Teilgebiet 2 bildet einen wichtigen Bestandteil der Verbundachsen zum Alten Eiderkanal.

Die als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ festgesetzte Fläche übernimmt als Puffer- bzw. Schutzzone eine wichtige Funktion zur Gewährleistung der Erhaltung und Stärkung des südlich gelegenen „Kiebitzmoor“ als besonders schützenswertes Biotop.

## **6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die Flächen der zwei Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich bis auf die gemeindeeigene Verkehrsfläche der Straße „Dengelsberg“ und dem gemeindlichen Weg (Flurstück 82/5) vollständig im Eigentum der Familie Strathmann.



Es ist vorgesehen, die im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes liegende, anteilige Fläche des Flurstücks 82/5 nach der geplanten Verlegung des öffentlichen Weges an die Westgrenze der südlichen Teilfläche an die Familie Strathmann zu übertragen.

## **7. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN**

### **7.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung (auch Löschwasser) soll über die Neueinrichtung örtlicher Brunnen vorgenommen werden.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

Die Ableitung von Schmutzwasser soll über eine vorhandene Druckrohrleitung erfolgen. Brauchwasser soll einem biologischen Klärkreislauf zugeführt werden.

Die Aufnahme, zeitliche Zurückhaltung, biologische Reinigung und verzögerte Zuführung an das „Kiebitzmoor“ als natürliche Vorflut des anfallenden Oberflächenwassers soll durch die Anlegung von naturnah gestalteten Wasserflächen als Rückhalte- und Absetzteiche und zu durchströmende Pflanzklärbereiche mit Kiesbett gewährleistet werden. Die Zuführung erfolgt über flache Mulden und Gräben.

### **7.3 STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung wird durch die SCHLESWAG sichergestellt.

### **7.4 ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR).

### **7.5 FERNSPRECHLEITUNGEN**

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost -Telekom- verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in der Planleitstelle des entsprechenden Fernmeldeamtes schriftlich angezeigt werden.

## 7.6 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bovenau gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt und entsprechend den Vorschriften mit Schildern gekennzeichnet werden.

## 8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

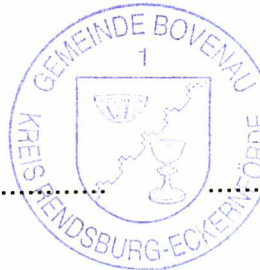
Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im Gemeindegebiet Bovenaus und im zentralen Ort Rendsburg vorhanden.

## 9. KOSTEN (überschlägige Ermittlung)

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen nach § 128 BauGB werden nach einer Kostenschätzung ca. DM ..... betragen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.3.00 gebilligt.

D-24796 Bovenau, den 21.06.00 .....



Jürgen Liebsch  
Bürgermeister