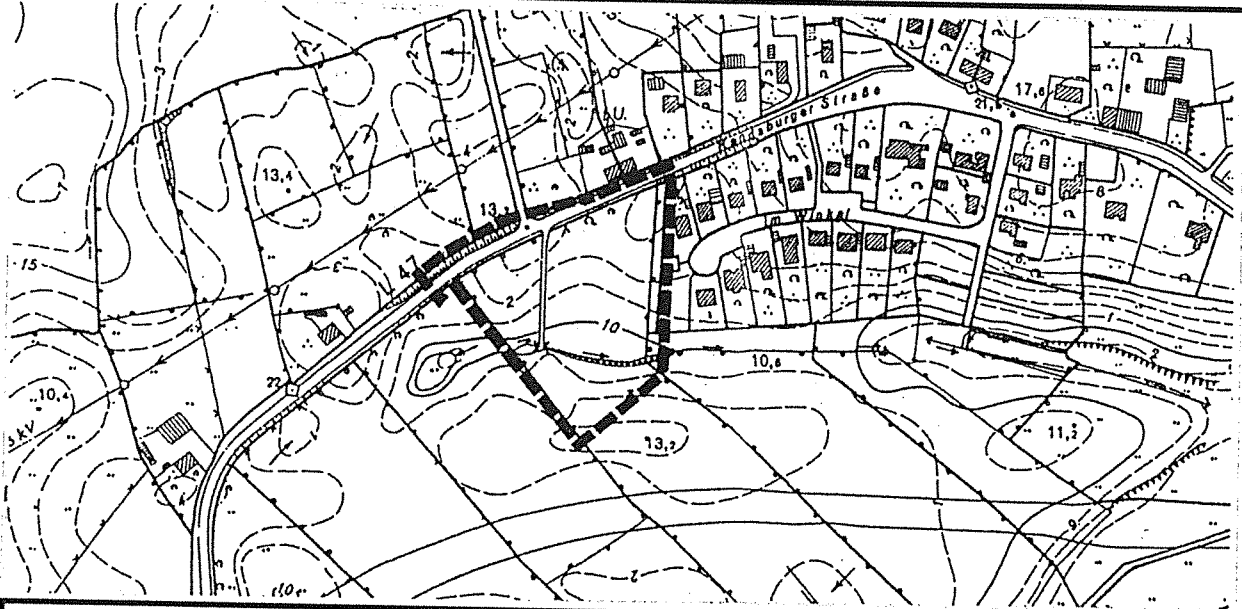


**GEMEINDE BOVENAU**  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**  
„MEDIENZENTRUM“

**BEGRÜNDUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung zur  
Satzung der

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

über den

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 6** **„MEDIENZENTRUM“**

für das Gebiet südlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der Straße „Im Winkel“.

#### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Medienzentrum“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. Oktober 2001 nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau und der im Parallelverfahren durchgeführten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der Straße „Im Winkel“ und wird bis auf die Verkehrsfläche der v.g. Landesstraße zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet gliedert sich an den bebauten Siedlungsbereich an und ergänzt die vorhandene Ortslage.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,3 Hektar und teilt sich in:

- Gewerbegebiet (eingeschränkte Nutzung)	ca. 0,25 ha
- Grünflächen	ca. 0,60 ha
- davon mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kombiniert	ca. 0,17 ha
- Verkehrsfläche	ca. 0,20 ha
- Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,15 ha
- Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,10 ha

Leitvorstellung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Medienzentrum“ ist die detaillierte Regelung des gemeindlichen Planungsziels der Schaffung einer Möglichkeit zur bedarfsgerechten Betriebserweiterung der in der Ortslage Bovenau ansässigen Firma „NORD-TV“.

Die „NORD-TV“ ist ein seit 20 Jahren bestehendes Unternehmen, das seit mehreren Jahren ihren Sitz in der Gemeinde Bovenau hat, und als Firmengruppe aktuell in den der Medienbranche -insbesondere den sogenannten „Neuen Medien“- zuzuordnenden Geschäftsbereichen Filmproduktion (NORD-TV), Unternehmensberatung (KRAFT), Multimedia-Anwendungen (LOOK!), Veranstaltungsmanagement (PRO EVENT) und Medientechnik (OFFCAM) tätig ist. Das Unternehmen beschäftigt zurzeit ca. 20 Mitarbeiter/-Innen. Das Team und die Besucher der „NORD-TV“ fühlen sich in Bovenau sehr wohl.

Die rasant wachsende Medienbranche erfordert von der „NORD-TV“ äußerste Flexibilität und umgehende Reaktion auf Veränderungen beim Einsatz von Medien in Unternehmen. Das Erschließen neuer Geschäftsfelder bedingt Wachstum in Bezug auf Mitarbeiter und Geschäftsumfang.

Zur Umsetzung eines Baukonzeptes, das eine abschnittsweise und bedarfsorientierte Errichtung von Gebäuden des geplanten „Medienzentrums“ zur betrieblichen Erweiterung der „NORD-TV“ vorsieht, wird im mittleren Teilbereich des Bebauungsplangebietes eine Fläche als „Gewerbegebiet (GE e)“ mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Die gem. § 29, Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotszone) an der L 47 wurden berücksichtigt.

Die Untersuchung mehrerer Alternativstandorte in relativer Nähe zum derzeitigen Firmengelände an der „Mühlenau“ im östlichen Siedlungsbereich Bovenaus hat ergeben, dass diese in Aussicht genommenen Entwicklungsflächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind an die Tätigkeitsfelder der „NORD-TV“ gekoppelt worden und sollen die Erhaltung vorhandener und die Schaffung von ca. 40-50 neuen Arbeitsplätzen gewährleisten.

Vorgesehen sind Tätigkeiten aus folgenden Bereichen: Filmproduktion (Wirtschaftsfilm), Multimedia, Screen- und Web-Design, Internet, CD-ROM- und DVD-Herstellung, Kopierarbeiten, Computeranimation, Business-TV/Web-TV, Medien-Consulting, Veranstaltungsmanagement, Agentur „Werbung, Public Relation, Events“, Digitaldruck, EDV-Technik und Software, Medientechnik, Mediendienstleistung, Workshops, Fachvorträge, Medienveranstaltungen, Kooperation mit dem Multimedia-Campus in Kiel, sonstige Dienstleistungs- und Verwaltungsaufgaben, Bewirtung und Unterbringung von Personal und Gästen, etc.. Unter Berücksichtigung der rasanten Entwicklung der „Neuen Medien“ kann die v.g. Aufzählung nicht abschließend sein.

Zudem sind Räume für eine betriebsbezogene Wohnnutzung bis maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Mit den Festsetzungen einer überbaubaren Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden sowie einer maximal 3-geschossigen Bauweise wurden die Grundlagen des Baukonzepts übernommen und den Nutzungsansprüchen der „NORD-TV“ an die geplanten Gebäude (z.B. Studio) entsprechend angepasst.

Das festgesetzte „Baufenster“ ist von großzügigen „Grünflächen“, die als private Parkanlage landschaftsgerecht gestaltet werden sollen, umgeben. Diese „Grünflächen“ sollen u.a. einen verträglichen Übergang von der geplanten Neubebauung in die umgebende Landschaft gewährleisten.

Der südliche Teilbereich der festgesetzten „Grünflächen“ wird durch eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“, die die Funktion eines Rückhaltebeckens übernimmt, abgetrennt und ist mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese (STROW)“ kategorisiert sowie durch die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert. Hier sollen die durch die geplante Neubebauung des „Medienzentrums“ verursachten, unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft teilweise kompensiert werden.

Der am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Flächenstreifen dient der Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### **3. ERSCHLIESSUNG**

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet soll durch eine ca. 20 m lange Stichstraße mit einer Einmündung an der „Rendsburger Straße (L 47)“, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist, erschlossen werden.

Die geplante Einmündung ist in Anpassung an das Bebauungskonzept des „Medienzentrums“ an der freien Strecke der L 47 festgesetzt und liegt gegenüber einer an der Nordseite der „Rendsburger Straße“ vorhandenen Koppelzufahrt. Zur Klärung der Möglichkeit der Anlegung einer Einmündung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wurde bereits eine Anfrage beim Straßenbauamt Rendsburg zur Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis getätigt und eine positive Entscheidung erteilt.

Für den ruhenden Verkehr ist die Anlegung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Privatgrundstück vorgesehen.

Die südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen „Flächen für die Landwirtschaft“ werden über die an der Ostseite des Geltungsbereiches vorhandene Koppelzufahrt mit eigener Einmündung an der L 47 erschlossen.

#### **4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG**

In der für eine Neubebauung vorgesehenen Gewerbegebietsfläche soll eine Bebauung entstehen, die entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Durch die Festsetzung der einschränkenden Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Gewerbegebietes (Errichtung von Anlagen des geplanten Medienzentrums) im „Text (Teil B)“ des Bebauungsplanes wird die betriebsbezogene Zulässigkeit von Nutzungen näher bestimmt.

Durch die geplante Neubebauung findet eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Siedlungsstruktur statt. Die Ortslage Bovenau wird nach Westen ergänzt und abgeschlossen. Es entsteht ein neuer Ortsrand.

Die Festsetzungen für die Erhaltung und Neuanlegung von Knickwällen und Bäumen in den Randbereichen des Geltungsbereiches entsprechen der landschaftlichen Eigenart der Gemeinde Bovenau.

#### **5. GRÜNPLANUNG / AUSGLEICHS-/ERSATZMASSNAHMEN**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird zurzeit überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) genutzt und ist z.T. durch hochwertige Knickwälle begrenzt.

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vermeidbar sind, zu unterlassen. Der durch die Neuausweisung der Baufläche im Bebauungsplangebiet verursachte Eingriff ist unvermeidbar, aber minimiert.

Bei der Gestaltung des Gebietes werden die vorhandenen, gliedernden Knickwälle vollständig erhalten. Westlich der festgesetzten „Fläche für die Landwirtschaft“ (Koppelzufahrt) ist zudem die Neuanlegung eines langen Knickabschnittes vorgesehen.

Ergänzend wurde ein Anpflanzgebot für Einzelbäume entlang der „Rendsburger Straße (L 47)“ festgesetzt.

**Zur Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft ist für das Bebauungsplangebiet ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LPF) mit einer Eingriffsermittlung und einer Ausgleichsbilanzierung erstellt worden.**

Wesentliche Aussagen des LPF wurden in den „Text (Teil B)“ des Bebauungsplanes übernommen und damit verbindlich festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung ist u.a. im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine umfangreiche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, die als extensiv zu pflegende, naturnahe Streuobstwiese zu entwickeln ist.

Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenausgleich / Verbesserung der vorhandenen Grünstruktur) kann der unvermeidbare Eingriff im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

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

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich bis auf die Verkehrsfläche der L 47 im Besitz der Kirchengemeinde Bovenau. Grundstücksverhandlungen über den Verkauf der Flächen an die „NORD-TV“ stehen jedoch kurz vor dem Abschluss.

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

### **7.1 ABWASSERBESEITIGUNG**

Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes soll durch einen Anschluss an die zentrale Entsorgungsanlage gewährleistet werden. Die vorhandene Aufnahmekapazität ist ausreichend.

## 7.2 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch die SCHLESWAG AG, Rendsburg, sichergestellt.

## 7.3 ABFALLBESEITIGUNG

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

## 7.4 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.

## 7.5 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.

## 7.6 REGENWASSERENTSORGUNG

Die Regenwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet erfolgt über das geplante Rückhaltebecken.

## 8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

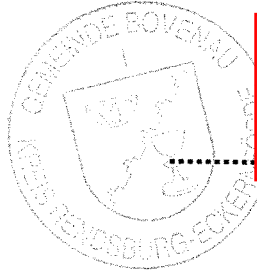
Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im Gemeindegebiet Bovenau oder im zentralen Ort Rendsburg vorhanden.

## 9. KOSTEN (überschlägige Ermittlung)

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen nach § 128 BauGB werden ca.  
Euro                      betragen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom  
gebilligt.

D-24796 Bovenau, den *2.12.02* .....



.....  
**Jürgen Liebsch**  
**(Bürgermeister)**