

Begründung

Bebauungsplan Nr. 22

"Ostlandstr. Süd"

der Gemeinde Osterrönfeld

Auftraggeber:
Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
über
Amt Osterrönfeld
Schulstr. 36
24783 Osterrönfeld

August 96

Architekten Hansen und Peters Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Entwicklung des Planes

Der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde Osterrönfeld und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeindevertretung Osterrönfeld veranlaßt einen Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "Ostlandstraße Süd" aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde in der Sitzung vom ~~22.5.96~~... beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Osterrönfeld nach § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen G vor der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, in dem die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 35 teilweise und 36 teilweise der Flur 6 der Gemarkung Osterrönfeld.

Ein parallel zur nord-östlichen Grenze des Flurstücks 34 verlaufender Grundstücksstreifen des Flurstücks 35 ist in einer Tiefe von 2,00 m dem Flurstück 34 zugeschrieben und liegt nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden u. Osten: von den Flurstücken 37 tlw. (Ostlandstr.)
und 36 tlw.
Im Süden : vom Flurstück $\frac{29}{1}$ tlw. (der Linnbek)
Im Südwesten : vom Flurstück $\frac{48}{28}$
Im Westen : vom Flurstück 35 tlw.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 6 der Gemarkung Osterrönfeld.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Die geplante Bebauung schließt östlich an eine vorhandene Wohnbebauung an. Zum Teil liegt sie gegenüber der Bebauung des zuletzt aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Osterrönfeld "Ostlandstraße Nord". Das Plangebiet rundet später mit seiner Bebauung das vorhandene Ortsbild ab.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4,85 ha. Davon entfallen ca. 4,51 ha Fläche auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,2 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und ca. 0,14 ha für Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes.

Es wurden 60 neue Grundstücke gebildet. Bei einem Mittelwert von 1,2 Wohnungen je Haus wird ein Ansatz von 72 Wohneinheiten gebildet.

Wenn durchschnittlich pro Wohneinheit mit 2,26 Einwohner gerechnet wird, ergibt sich eine Einwohnerzahl von 163 für das neue Wohngebiet.

Für die anzustrebende Wohnungsdichte für Gemeinden im ländlichen Raum werden im allgemeinen folgende Durchschnittswerte angesetzt:

Wohnungsdichte	15 WG/ha
Wohndichte	40 E /ha

Dies bedeutet für das 4,85 ha große Plangebiet eine anzustrebende Wohnungsdichte von 73 WE und einer Wohndichte von 194 E . Diese idealen Werte werden entsprechend der errechneten zu erwartenden Dichte auch annähernd erreicht.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Osterrönfeld beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostlandstraße Süd" aus folgenden Gründen:

- Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch
- um bestehende und künftig zu erwartende Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu vermindern
- kurzfristige Errichtung einer Siedlung mit ca. 72 Wohneinheiten

- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Verbesserung des Ortsbildes durch Abrundung des Ortsrandes
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Sicherstellung des Ausgleichs für die Inanspruchnahme nicht bebauter und versiegelter Flächen im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich
- Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindruckes innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild

5. Bebauung und Nutzung

Der Bereich für die Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet fügt sich in den vorhandenen Nutzungscharakter der angrenzenden Wohngebiete ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bis auf den Grundstücken 10 - 30 auf eine GRZ von 0,3 festgelegt. Auf den Grundstücken 10 - 30 ist eine Bebauung der Grundstücke bis zur Obergrenze gemäß § 17 der BauNVO von GRZ 0,4 erlaubt.

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Osterrönfeld ist für das geplante Wohngebiet eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

In Einzelhäusern und Doppelhäusern sind max. 2 WE zulässig.

In dem festgelegten Bereich für Hausgruppen ist pro Reihnhaus max. 1 WE zulässig.

Im gesamten Wohngebiet wird die Geschößzahl auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen nach § 19 (4) Bau NVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden.

Die festgesetzten max. Höhen der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dach (4 m) und des Firstes (10 m) sind auf fertige mittlere Höhe der begrenzenden Erschließungsfläche zu beziehen. Als Ausnahme für Pultdächer gilt:
Bei Firständen von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen darf die Firsthöhe nur max. 6,00 m betragen.

Diese örtliche Bauvorschrift verhindert den Bau von maßstabssprengenden Gebäuden und sichert außerdem eine uneingeschränkte Besonnung der jeweiligen Nachbargrundstücke.

Die festgelegte Hauptfirstrichtung unterstützt die Bildung eines harmonischen städtebaulichen Raumes und steht im Einklang mit der Straßenführung.

Es soll eine gelockerte, abwechslungsreiche, doch in den Grundzügen der Bauleitplanung geordnete Bauweise entstehen.

Es werden nur Baugrenzen vorgegeben, um größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Die Bauweise der geplanten Bebauung auf den Grundstücken hängt einerseits von der Größe des Grundstückes ab. Grundstücke \geq 700 qm dürfen mit Doppel- oder Einzelhäusern bebaut werden, Grundstücke \leq 700 qm nur mit Einzelhäusern.

Andererseits sind Festsetzungen für Baugrundstücke auf denen nur Hausgruppen zulässig sind im B-Plan getroffen worden. Dadurch wird eine akzeptable Wohndichte für die Gemeinde Osterrönfeld erreicht.

Nebenanlagen sind den Hauptbaukörpern anzupassen, um ein homogenes Gesamtbild der Wohnbebauung zu erhalten.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Ostlandstraße sichergestellt.

Die innere Erschließung wird durch einen verkehrsberuhigten Einhang, an dem eine Stichstraße mit Wendehammer angeschlossen ist, gewährleistet. Alle Straßen der inneren Erschließung sind als Mischflächen ausgelegt.

Rückwärtige Grundstücke werden über private Wohnwege erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angeschlossenen Grundstücke, der Gemeinden und der Versorgungsträger belastet sind.

Um für die Grundstücke 10 - 23 einen gesicherten Rettungsweg für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten, wurde eine Verbreiterung des Zuweges zu den Grundstücken 17 - 23 vorgenommen. Die Verbreiterung des Zuweges auf 3,00 m wurde nur im Bereich, von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Ende des Grundstücks Nr. 19 vorgenommen. Dieses Stück ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr belastet.

Der Spielplatz ist in geschützter Lage angeordnet und ist von den Kindern im geplanten Wohngebiet ohne Überqueren stark befahrener Straßen erreichbar. Ein Fußweg verbindet den Spielplatz mit dem etwas zurückgelegenen Wohnbereich an der geplanten Stichstraße.

Öffentliche Parkplätze werden entsprechend dem Bedarf, bis zu 50 % der geplanten Gebäude, an den Straßen b_1 und b_2 angeordnet.

Für die innere Erschließung ist es notwendig, den parallel zur Ostlandstraße verlaufenden Knickwall zweimal zu durchbrechen.

7. Natur und Umwelt

7.1 Straßenraum, Wege und Plätze

Im gesamten Plangebiet begleiten Bäume, ohne das Alleen entstehen, die Führung der Verkehrsflächen und durchfluten das Wohngebiet mit Grün.

Der Fußweg zum öffentlichen Spielplatz, der zentral im Wohngebiet angeordnet ist, wird z.T. durch private Heckenpflanzungen, z.T. durch öffentliche Heckenpflanzungen begrenzt. Er vernetzt die beiden durch einen querlaufenden Knick getrennten Wohnbereiche miteinander.

Der Spielplatz mit seinen Wegen bereichert das geplante Wohngebiet nicht nur durch seine Funktion für die Kinder als zusätzlichen Freiraum zum Spielen, sondern dient allen Anliegern als Spazierweg.

Die hier vorgesehene Gehölzpflanzung und die Heckenanpflanzung des geplanten Fußweges "C" ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzern vorzunehmen.

Giftige Anpflanzungen im Bereich des Spielplatzes des Fußweges sind durch Festsetzungen im Text-Teil B ausgeschlossen.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur

Entlang der Knickabschnitte ist ein 2,00 m breiter Saumstreifen freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut, noch zum Ablagern genutzt werden darf.

Die Flächen der Saumstreifen gehen als private Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Ausgleichsbilanz ein.

Um gem. § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist ein Grünordnungsplan von dem Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder und Franke, Kiel, aufgestellt worden.

Der Ausgleichsbedarf für Knickdurchbrüche wird durch die Neuanlage eines Knicks vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gemäß Grünordnungsplan ergibt für die Neuversiegelung durch Straßen, Parkplätze und Bebauung einen Gesamtbedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen von 5.996 qm.

Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen aus öffentlichen Grünflächen, die z.T. als Schutzstreifen für den unter Naturschutz stehenden Erlenbruch, bzw. Erlenlaubwald angelegt sind und der Sukzession überlassen werden, in einer Größe von insgesamt 2.685 qm. Die gesamte Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Von dem Gesamtbedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen bleiben noch 3.311 qm übrig.

Östlich des Geltungsbereiches geht ein Nadelwald von rd. 5.870 qm verloren, um den geforderten Abstand von 30 cm zur Bebauung einzuhalten.

Der Waldschutzabstand zum südlichen Erlenbruch fällt zum Teil in den privaten Bereich. Diese Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Für die verlorene Waldfläche östlich des Geltungsbereiches muß Ersatz geschaffen werden. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 5.870 qm.

Das gesamte Ausgleichsdefizit beträgt somit 9.181 qm.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches im Süden liegende durch § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützte Fläche ist nicht in die ökologische Bilanz eingeflossen.

Da sich im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort der Rest an Ausgleichs- u. Ersatzflächen nicht sinnvoll schaffen läßt und die Gemeinde freiwillig den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen will, wurden auf folgende zwei Flächen Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

1. Auf einer Ackerfläche neben dem "Schulwald" am "Linntalweg" erfolgt eine Aufwaldung auf rd. 4.800 qm. Es handelt sich um das Flurstück 38 der Flur 13 der Gemarkung Osterrönfeld, die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Es ist die Entwicklung eines Laubmischwaldes vorgesehen. Die vorhandenen Knicks auf der Fläche werden erhalten. Zu deren Schutz wird ein 5 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der künftig der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. An den Saumstreifen schließt sich ein 10 m breiter Waldmantel aus Sträuchern an. Die Kernzone wird mit Bäumen 1. und 2. Ordnung aufgewaldet. Baum- und Gehölzarten entsprechen der potentiellen natürlichen Vegetation.
2. In der Wehrauniederung hat die Gemeinde eine Fläche von ca. 14.100 qm erworben.

Die Fläche wurde bis zum Verkauf an die Gemeinde intensiv genutzt.

In der ca. 8.500 qm umfassenden südlichen Hälfte der Fläche sind neben Arten des Wirtschaftsgrünlandes noch Feuchtezeiger in der Grasnarbe vorhanden. Die Fläche soll durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Nutzungsextensivierung, einmalige Mahd pro Jahr und Abräumen des Mähgutes, aufgewertet werden.

Auf der Fläche sind bereits Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 21 "Ostlandstr. Nord" vorgenommen worden. Der Überhang aus dem B-Plan Nr. 21 beträgt 5.779 qm. 4.400 qm werden für die restliche Kompensation im Rahmen des vorliegend B-Planes Nr. 22 noch benötigt.

Aus dem Defizit von 4.400 qm und der restlichen freiwilligen Maßnahme von 5.779 ergibt sich ein Überhang an Ausgleichs- und Ersatzflächen von 2.379 qm.

Alle neu anzulegenden Grünflächen und Gehölzstreifen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Ergänzend hierzu ist der Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, aufgestellt von den Landschaftsarchitekten Bendfeldt u. Partner in Kiel, Dänische Straße 24, verbindlich.

7.3 Maßnahmen für den Lärmschutz

Wegen der Nähe des geplanten Baugebietes zur Bahnlinie der Deutschen Bahn AG hat die Gemeinde Osterrönfeld das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Es soll überprüft werden, ob die anfallenden Schallimmissionen durch den Schienenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Die Untersuchungen nach DIN 18005 im Bereich des B-Planes 22 ergaben, daß durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) unterschritten und der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten wird.

Berechnungen von passiven Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 ergaben, daß das erforderliche Schalldämm-Maß bereits von üblichen Bauteilen erreicht wird. Es wird jedoch ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile im überwiegenden Bereich des B-Planes 22 von 40 dB empfohlen, im übrigen Bereich ein Schalldämm-Maß von 35 dB. Ebenfalls wird empfohlen, auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu achten.

8. Bodenordnung

Die Flurstücke 35 und 36 tlw. befinden sich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld. Die Gemeinde ist Erschließungsträger.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen werden später im Eigentum der Gemeinde bleiben.

9. Strom- und Gasversorgung

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Elektroversorgungsnetz der Schleswag angeschlossen.

10. Abwasser- und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung und Regenentwässerung der befestigten öffentlichen Flächen erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern.

11. Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadt Rendsburg versorgt.

12. Abfallbeseitigung

Die gesetzliche Aufgabe der Abfallbeseitigung hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde auf die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH übertragen.

13. Fernmeldewesen

Die Fernmeldeleitungen sind nach den Vorschriften der Telekom, Fernmeldeamt Kiel, zu verlegen.

14. Zentrale Wärmeversorgung

Das Gebiet wird an eine zentrale Nahwärmeversorgung der Schleswag, die sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 "Ostlandstraße Nord" befindet, angeschlossen.

15. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die noch herzustellenden Erschließungsanlagen betragen für

Strassenbau einschl. Regenentwässerung	
und Beleuchtung, Wasserversorgung und	
Schmutzwasserleitung	zusammen

DM 1.400.000,00

16. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Bodenbearbeitung, Ergänzen von Knickwällen, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Großbäume, Heister, Sträucher

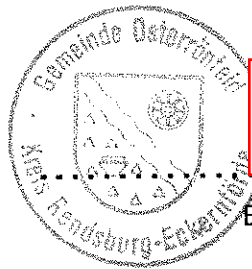
und Feldgehölze, Baumverankerungen, Zäune

zusammen

DM 110.000,00

Die Kosten übernehmen die Anlieger. Die Gemeinde Osterrönfeld
übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB
zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes.

Osterrönfeld, den 7.1.97




Bürgermeister

Stand: 18.12.1996