

Begründung

Bebauungsplan Nr.24

"Ostlandstr. Nord-Ost "

der Gemeinde Osterrönfeld

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

Februar 97

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. 24 für das Gebiet "Ostlandstraße Nord-Ost" aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde in der Sitzung vom ..17.12.96...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 werden und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 90 tlw. und 88/ 5 der Flur 6 der Gemarkung Osterrönfeld.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: von dem Flurstück 186/45 tlw.

Im Osten: vom Flurstück 88/6

Im Süden: vom Flurstück 89 tlw. (Ostlandstraße)

Im Westen: vom Flurstück 90

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

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Gemeindestraße "Ostlandstraße". Die geplante Bebauung schließt westlich an den schon realisierten B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Osterrönfeld an. Gegenüber liegt der Bereich des sich noch im Genehmigungsverfahren befindenden B-Plan Nr. 22. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes des B-Plans 22 rundet das Planungsgebiet das vorhandene Ortsbild ab und vervollständigt den bebauten Ortsrand.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha. Davon sind ca. 2,85 ha als Wohnbauflächen geplant und ca. 0,65 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Es werden 29 neue Grundstücke gebildet. Bei einem Mittelwert von 1,2 Wohnungen je Haus wird ein Ansatz von 35 Wohneinheiten gebildet. Wenn durchschnittlich pro Wohneinheit mit 2,26 Einwohnern gerechnet wird, ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 80 Einwohnern für die Gemeinde Osterrönfeld durch das neue Wohngebiet.

Dies entspricht einer Wohndichte von 32 E/ha Wohnbauland.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Osterrönfeld beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostlandstraße Nord-Ost 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. 35 Wohneinheiten.
- Zur Ergänzung und Schliessung des Ortsrandes.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Sicherstellung des Ausgleichs für bebaute und versiegelte Flächen.
- Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen als Grundlage eines homogenen Gesamteindrucks 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 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet fügt sich in den vorhandenen Nutzungscharakter der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete ein.

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

Für die Grundstücke 1-8 im Planungsgebiet ist eine kosten- und flächensparende Bebauung durch Doppelhäuser vorgesehen und festgesetzt. Die GRZ wird auf max. 0,3 festgelegt, um eine maßstabssprengende Bebauung gegenüber der umliegenden Bebauung zu vermeiden.

Auf den Grundstücken 9 - 29 wird eine Festsetzung für Einzelhausbebauung getroffen. Um ein ausgewogenes Gesamtbild hinsichtlich des Maßes der Wohnbebauung zu erhalten und die Grundstücke im

Planungsgebiet unterschiedlich groß sind, wird das Maß der Bebauung im Bereich, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, nicht über die GRZ, sondern über die Festlegung einer max. Grundfläche von 170 m² geregelt.

Um eine angemessene Wohndichte für Gemeinden im ländlichen Raum zu erhalten, sind pro Einzel- und Doppelhaus max. 2 WE zulässig.

Für Gemeinden im ländlichen Raum wird eine Wohndichte von 40 E/ha angestrebt.

Nach Erfahrungswerten berechnet, wird im Planungsgebiet eine Wohndichte von ca. 32 E/ha erreicht.

Im gesamten Wohngebiet wird die Geschößzahl auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

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 Firstständen 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 maßstabs-sprengenden Gebäuden und sichert außerdem eine uneingeschränkte Besonnung der jeweiligen Nachbargrundstücke.

Doppelhäuser werden einheitlich in ihrer Gestaltung hinsichtlich der Art und Farbe der Baustoffe, der Dachneigung und den Traufhöhen festgelegt, um gravierende unharmonische Abweichungen in der Gestaltung der einzelnen Doppelhaushälften zu vermeiden.

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.

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 eine Anliegerstraße, die sich nach ca. 100 m in 2 Stichstraßen mit am Ende liegendem Wendehammer gabelt.

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

14 öffentliche Parkplätze werden entsprechend dem Bedarf, bis zu 50 % der geplanten Gebäude, an den Straßen a und b in Längsaufstellung angeordnet.

Das Sichtdreieck wurde nicht in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 einbezogen, da es sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 der Gemeinde Osterrönfeld befindet.

7. Natur und Umwelt

7.1. Wohnumfeld

Ein kleiner öffentlicher Platz wird im Bereich der Straßengabelung angeordnet. Er liegt in einer Flucht mit der Planstraße c und dem 5 m breiten privaten mittig durch das Wohngebiet gezogenen Gehölzstreifen.

3 Bäume sind als Blickfang auf dem Platz symmetrisch angeordnet und bilden optisch einen Abschluß des Straßenraumes der Planstraße c. Durch die Anordnung der Bäume wird die Gabelung der Planstraße c noch einmal verdeutlicht.

Der 5 m breite Gehölzstreifen gabelt sich in diesem Bereich ebenfalls in 2 je 3 m breite private Gehölzstreifen und grenzt dadurch den Platz von den angrenzenden Baugrundstücken ab.

Der 5 m breite mittig durch das Wohngebiet gezogene Gehölzstreifen endet an einem 3 m breiten privaten querverlaufenden Gehölzstreifen, der gleichzeitig den Abschluß des Wohngebietes zu der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bildet.

Ein Fuß- und Radweg verbindet die Planstraßen a und b miteinander und wird an den bereits vorhandenen Fuß- und Radweg des schon realisierten Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Osterönfeld angeschlossen. Der öffentliche Weg wird durch eine privat angepflanzte Hecke begrenzt.

Im Straßenraum werden kleine Pflanzinseln für Bäume im Bereich der Parkbuchten angeordnet. Sie rythmetisieren den Straßenraum und durchfluten ihn mit Grün. Einen räumlichen Abschluß des Straßenraumes bildet die Baumbepflanzung im Bereich der Wendehammer. Hier sind die Bäume im privaten Bereich vorgesehen.

Alle Neuanpflanzungen im Wohngebiet werden durch standortgerechte Feld- und Waldgehölze, die zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohnumfeld beitragen, vorgenommen.

7.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur

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

Entlang der Knickabschnitte ist ein 2 m breiter Saumstreifen, mit Ausnahme des westlich angeordneten Saumstreifens von 3 m, des östlich neu zu pflanzenden Knickwalls freizuhalten. Er darf nicht bepflanzt oder zum Ablagern genutzt werden.

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

Der Ausgleichsbedarf für den wegfallenden Knick und für die Knickdurchbrüche wird durch die Neuanlagen von Knicks vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Bilanz über Eingriffe und Ausgleich gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 24 "Ostlandstraße Nord-Ost" ergibt für die Neuversiegelung durch Straßen, Parkplätze und Bebauung einen Gesamtbedarf an Ausgleichsfläche für Neuversiegelung von 3951 m².

Die Ausgleichsleistung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 5275 m².

Es entsteht ein Überschuß von 1324 m² Ausgleichsfläche.

Als Ausgleichsleistung in der Ausgleichsbilanz wurden folgende Flächen berücksichtigt:

1. Sukzessionsfläche im Norden des Baugebietes = 2.300 m²
2. Knickabschnitt nördlich des Fußweges (3m Breite) = 261 m²
3. Saumstreifen entlang der neu anzulegenden Knickabschnitte, von 2 bzw. 3 m Breite, davon nur 75 % anrechenbar (vgl. Runderlaß)
4. Öffentliche Grünfläche = 170 m², davon nur 75 % anrechenbar
5. Private Grünfläche (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) davon nur 75 % anrechenbar

Die Saumstreifen entlang der Knickabschnitte an der Ostlandstraße werden nicht berücksichtigt, da sie als private Grünfläche ausgewiesen sind.

8. **Bodenordnung**

Die Flurstücke 90 und 88/4 tlw. befinden sich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld. Die Gemeinde ist Erschließungsträger. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen werden später im Eigentum der Gemeinde bleiben.

9. **Strom- und Gasversorgung**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Elektroversorgungsnetz der Schlesweg angeschlossen.
Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

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. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Osterrönfeld. Die Bereitstellung von Löschwasser wird durch Einbau von Löschwasserhydranten in das Wasserversorgungsnetz gewährleistet.
Die Lage des Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Wehrführer.

13. Abfallbeseitigung

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

14. Fernmeldewesen

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

15. Zentrale Wärmeversorgung

Das Gebiet wird an eine zentrale Nahwärmeversorgung der Schlesweg, die sich im Geltungsbereich des 8-Plans Nr. 21 "Ostlandstr. Nord" befindet, angeschlossen.

16. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die noch herzustellenden Erschließungsanlagen betragen für

Straßenbau einschl. Regenentwässerung
und Beleuchtung, Wasserversorgung und
Schmutzwasserleitung zusammen

DM 890.000,00

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

Bodenverarbeitung, Neuanpflanzung und Ergänzung von Knickwällen, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Großbäume, Heister, sträucher und Feldgehölze, Baumverankerungen, Zäune

zusammen

DM 210.000,00

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 27.5.97



Bürgermeister