

Begründung

Bebauungsplan Nr. 25

für das Gebiet

" Ohldörf "

der Gemeinde Osterrönfeld

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

März 1998

Dipl. - Ing. Hansen + Peters Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Zur Förderung der Wohnfunktion, zur Stärkung des Ortszentrums in der Gemeinde und um der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entgegenzukommen, hat die Gemeinde Osterrönfeld beschlossen, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die stetige Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Osterrönfeld hängt mit der guten infrastrukturellen Anbindung an ortsübliche Verkehrssysteme zusammen. Dadurch eignet sich Osterrönfeld auch zur Übernahme von Wohnfunktion zur Entlastung des zentralen Ortes Rendsburg, Um dem daraus resultierenden Siedlungsdruck auf Osterrönfeld entgegenzuwirken und um eventuell auftretende Engpässe zu vermeiden, hat die Gemeinde eine Ausweisung von ca. 9 ha Bauland veranlaßt.

Um die Funktion des sich allmählich entwickelnden Ortskernes zu stärken, ist die Gemeinde bestrebt, Wohnbauflächen in zentraler Lage oder in der Nähe des Ortskerns zur Verfügung zu stellen, mit Anschluß an das schon gut ausgebaute Fuß- und Radwegenetz.

Das Fuß- und Radwegenetz ermöglicht den Anwohnern, die Einrichtungen im Ortskern durch kurze Wegverbindungen auch ohne Kfz schnell zu erreichen.

Die für eine Wohnbebauung geeigneten zentralen Flächen nordwestlich der Bahn sind fast ausgeschöpft und stehen derzeit auch nicht zur Verfügung. Deshalb hat sich die Gemeinde dazu entschlossen trotz der Nichteinhaltung eines Grundsatzes des Landesnaturschutzgesetzes, welches besagt, daß natürlich und künstliche Abgrenzungen zwischen Ortschaften und der freien Landschaft nicht mit baulichen Anlagen überschritten werden sollen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 LNatSchG), erstmalig südlich des Bahndammes Wohnbauflächen auszuweisen und diesen Bereich städtebaulich anzubinden.

Durch den B-Plan Nr. 25 will die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung vorbereiten und ordnen unter der Berücksichtigung städtebaulicher und umweltschützender Belange.

2. Verfahren der Bauleitplanung

Das Verfahren des B-Planes soll nach den BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt werden.

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 25 wurde am 02.09.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der am 02.09.1997 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Ohldörp" wird im Parallelverfahren aus dem am 02.05.1997 aufgestellten Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes

Das Büro der freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA, Bendfeldt, Schröder und Franke, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel, hat gemäß § 6 LNatSchG für die Gemeinde Osterrönfeld den Landschaftsplan aufgestellt.

Der am 02.09.1997 fertiggestellte Landschaftsplan hat die Eignung von Flächen für künftige Wohn- und Mischbauflächen hinsichtlich der Eingriffe in die Natur und Landschaft in der Gemeinde Osterrönfeld überprüft und erörtert.

Die Empfehlungen, ein Schutzgrün zur Wehrau anzulegen, wurden in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Die im Landschaftsplan dargestellten Wohnbauflächen, Grünzüge und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen.

Die nach § 15 LNatSchG geschützten Knicks werden in der verbindlichen Bauleitplanung in der Planzeichnung erklärt.

Eine konkrete Ausarbeitung der Grünzüge der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Knicksysteme findet in Abstimmung mit dem Büro der Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder und Franke in der verbindlichen Bauleitplanung statt. Ergebnisse und Empfehlungen werden im Grünordnungsplan dargestellt und die daraus wesentlichen Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein Entwurf-Neufassung 1995 Stand: 30. August 1995

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Osterrönfeld in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie können besondere Funktionen wie planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sowie ergänzende überörtliche Versorgungsfunktionen, die in den Regionalplänen festzusetzen sind, übernehmen. Dies soll einerseits zur Entlastung der zentralen Orte beitragen und andererseits die Siedlungstätigkeit in Gebieten mit stärkerer Stadtumlandwanderung ordnen.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Der aufgrund des Landesplanungsgesetzes 1975 aufgestellte Regionalplan für den Planungsraum III weist für die Gemeinde folgende Funktionen aus:

Hauptfunktion - planerische Wohnfunktion

Nebenfunktion - ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion

Der Regionalplan III befindet sich in der Teil-Fortschreibung, die am 27.11.1996 förmlich von der Landesplanungsbehörde eingeleitet wurde. In der Teil-Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III, Stand 15. April 1997, erfolgt eine Festlegung von Eignungsräumen für die Windenergienutzung. Der Entwurf befindet sich im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren nach § 7 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes. In dem Entwurf wurden für Osterrönfeld keine Eignungsflächen dargestellt.

3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Wirtschaftsraum Rendsburg, Stand Jan. 1998

Die Gemeinde Osterrönfeld hat einen Entwurf zur Ortsentwicklung gemeinsam mit den Architekten und Stadtplanern Hansen und Peters, Rendsburg, erarbeitet. Dieser Entwurf wurde zur Eintragung der gewünschten Entwicklung an den Kreis weitergeschickt.

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes sind die geplanten Wohnbauflächen bereits als Potential für Wohnbauflächen und die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft bereits als Flächen für den Naturschutz eingetragen.

Weitere Wohn-, Gewerbe- und Sportflächen südlich des Bahndammes wurden ebenfalls bereits in den Gebietsentwicklungsplan eingetragen. Die Erschließung dieser Flächen ist über die Anschlußstelle der B 202 geplant.

3.4 Abstimmung benachbarter Gemeinden

Am 20.01.1998 fand ein Bürgermeistergespräch im Kreishaus mit den Gemeinden statt, die zu dem Stadt- und Umlandbereich Rendsburg gehören. Nach Abstimmung der Gemeinden fiel die Entscheidung, einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu bilden, auf Westerrönfeld, Fockbek und Osterrönfeld.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke:

86, 87/2, 87/1, 88, 89, 90/1, 91, 92/2, 92/3, 92/4, 94, 95 tlw., 85 tlw., 13/9 tlw.
der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von den Flurstücken 13/9 tlw. und 85 tlw. (Wehrau)
der Flur 7 der Gemarkung Osterrönfeld
- im Nord-Osten: von dem Flurstück 95 tlw. der Flur 7
der Gemarkung Osterrönfeld
- im Süd-Osten: von den Flurstücken 28 tlw., 29 tlw. und 34 tlw. (Wehrau)
der Flur 12
- im Süden: von dem Flurstück 85 tlw. (Wehrau) der Flur 7
der Gemarkung Osterrönfeld
- im Süd-Westen: von dem Flurstück 85 tlw. (Wehrau) und 95 tlw.
der Flur 7 der Gemarkung Osterrönfeld

5. Größe und Lage des Planungsgebietes

5.1 Planungsgebietsgröße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 23,2 ha,
davon geplante Flächennutzung als Wohnbaufläche = ca. 8,9 ha

5.2 Lage des Planungsgebietes

5.2.1 Lage im Naturraum

Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil im Grundkartenbereich der Stampfmühle. Es wird landschaftlich durch eine knickreiche Agrarlandschaft auf sandigem Boden geprägt. Teilweise sind die Knicks als Redder angelegt.

Im Süden und Westen verläuft eine teilweise mit Gehölzen bestandene Böschung, die durch Moränenablagerung und Geschiebelehm und -mergel von den Schmelzwässern der eiszeitlichen Gletscher entstanden ist. Dahinter beginnt die Wehrauniederung.

Im Norden wird das Planungsgebiet von einem durchschnittlich ca. 20 cm hohen gehölzbestandenen Bahndamm der Bahnlinie Hamburg-Flensburg begrenzt.

Im Osten des Planungsgebietes ist ein Bestand an Nadel- und Laubwald zu verzeichnen.

Die Wehrau mit dem Erholungsschutzstreifen bildet eine Hauptgrünachse in der Gemeinde Osterrönfeld. Durch grünordnerische Maßnahmen soll diese natürliche Grünachse durch Schutzgrün vor Umwelteinwirkungen zusätzlich geschützt werden.

5.2.2 Lage im Verkehrsraum

Nord-östlich des Planungsgebietes verläuft die Bokelholmer Chaussee mit der Kategorie als Landesstraße 255, die ab Bahndammdurchführung in die Bahnhofstraße übergeht und in die Kieler Straße (K 27) einmündet und hier endet.

Die L 255 führt von Osterrönfeld über Bokelholm nach Emkendorf und dann weiter nach Bordesholm und Neumünster.

Die Gemeinde Osterrönfeld liegt verkehrsgünstig an der A 210 und B 202.

Über die A 210 gelangt man schnell direkt nach Kiel oder zur A 7. Von der B 202 zur B 77 und von dort aus in Richtung Itzehoe oder Rendsburg und Schleswig.

Das Schienennetz der Deutschen Bahn AG verläuft durch Osterrönfeld Richtung Kiel, Flensburg oder Hamburg.

Der nördlich des Plangebietes gelegene Bahndamm der Bahnlinie Hamburg-Flensburg ist unter Einbeziehung künftiger Steigerung der Verkehrsbelastung nach Auskunft der Deutsche Bahn AG tags mit 125 Zügen und nachts mit 41 Zügen befahren (in beiden Richtungen zusammen).

Die Bahnlinien verläuft nördlich des Planungsgebietes auf dem ca. 20 m hohen Damm, der ab der B 202 an die Rendsburger Eisenbahnhochbrücke anschließt.

Osterrönfeld ist an das Netz der Verkehrsgemeinschaft Rendsburg-Eckernförde angeschlossen und wird von den Bussen der Autokraft GmbH für folgende Strecken bedient:

1. Kiel-Westensee-Emkendorf-(Rendsburg)-Deutsch Nienhof-Rumohr-Kiel mit der Linie Nr.1670
2. Rendsburg-Emkendorf-Bokel-Nortorf und zurück mit der Linie 1572
3. Rendsburg-Achterwehr-Kiel und zurück mit der Linie Nr. 1672
4. Rendsburg ZOB-Osterrönfeld-Schacht-Audorf und zurück mit der Linie Nr. 16

6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Osterrönfeld beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 aus folgenden Gründen:

- Stärkung des Ortskernes;
- Ausweisung von Wohnbauflächen in zentraler Lage unter Berücksichtigung städtebaulicher und umweltschützender Belange;
- zur Deckung des Wohnbedarfs;

- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Bereitstellung von Grundstücken für unterschiedliche Gebäude- und Eigentumsformen

7. Festsetzungen für die gesamten Wohngebiete

Damit die Maßstäblichkeit im gesamten Planungsgebiet aufeinander abgestimmt wird, ist die Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut auf max. 4,00 m und die Firsthöhe auf max. 10,00 m für eingeschossige Gebäude und für zweigeschossige Gebäude ist die Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut auf max. 6,00 m und die Firsthöhe auf max. 10,00 m festgelegt.

Die Abstandsregelung für Pultdachbauten dienen dem Nachbarschutz. Durch die Einschränkung soll eine zu starke Verschattung des Nachbargrundstücks durch Pultdachfassaden verhindert werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist so angelegt, daß die Gebäude nach Nord-Süd ausgerichtet werden können.

Die Wohnbebauung soll im Einklang mit der umgebenden Natur stehen. Trotzdem sollen so wenig Festsetzungen wie möglich getroffen werden und die dadurch bedingten Einschränkungen für die späteren Bauherren bzw. Bauträger.

Es soll den Bauherren die größtmögliche Freiheit beim Entwerfen der Gebäude gegeben werden. Deshalb wird nur eine extreme Farbwahl bezüglich der Dachdeckung ausgeschlossen, die mit den Farben der Natur nicht harmoniert.

Um eine übergeordnete Homogenität und eine grundlegende Ruhe in den Wohnbau- gebieten zu erlangen, wurde die Einheitlichkeit für Doppelhaus und Hausgruppen in Art und Farbe der Baustoffe, der Dachneigung und der Dachaufbauten festgesetzt.

Wintergärten sind von den ganzen Festsetzungen nach LBO § 92 Abs. 1 Nr. 1 ausgenommen, damit sie als untergeordneter Bauteil individuell und gestalterisch frei gebaut werden können.

Es werden für das Müllfahrzeug erreichbare Sammelstandorte für Müllbehälter festgelegt und in Aussicht genommenen Grundstücken, die für Müllfahrzeuge nicht angefahren werden können, zur Ordnung des Straßenraumes zugeordnet. Sie wurden als Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Bebauungsplan dargestellt.

Die Eigentumsverhältnisse werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Gemein- schaftsanlagen können später

- im gemeinschaftlichen Eigentum stehen
- im Eigentum eines einzelnen oder
- im Eigentum der Gemeinde.

8. Nutzung und Bebauung

Die Wohnbauflächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen und sind deshalb als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Bebauung der 8,9 ha Wohnbaufläche kann in mehreren Abschnitten realisiert werden.

Auf den geplanten Wohnbauflächen werden ca. 180 WE neu entstehen. Das entspricht einer Wohndichte von ca. 20 WE/ha.

geplante Wohnbauflächen(ha) Wohndichte/Ansatz je ha(E/ha) Einwohnerzuwachs(E)

8,9	45/ha	401
Es ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um breit gefächerte Wohnbedürfnisse befriedigen zu können.		

Die Planung sieht Grundstücke mit einer Größe von 500 - 800 m² für eine Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern vor. Ggfls. können für den Bau von Doppelhäusern zwei geplante nebeneinandergelegene kleine Grundstücke zusammengelegt werden.

Weiterhin ist flächensparendes, kostengünstiges zeitgemäßes Bauen mit Reihenhäusern, Kettenhäusern, Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern vorgesehen. Die Stadthäuser sind nach gutshofähnlichen Merkmalen angeordnet.

Die Erschließung der Grundstücke ist so geplant, daß eine konsequent lärmabgewandte Orientierung der Wohngebäude durch Wahl von Haustypen, die für den Lärmschutz ausgebildet sind vorgenommen wird. Bei den Haustypen sind alle Wohn- und Schlafräume vom Lärm abgewandt und zum Garten ausgerichtet, der im Süden bzw. Südwesten liegt.

Für die Grundstücke, die an den Ortsrand grenzen, wurde eine Firstrichtung festgesetzt, um zum Ortsrand giebelständige Gebäude, die keinen harmonischen Übergang von Landschaft zur Bebauung bilden, zu vermeiden. Weiterhin wird in dieser Lage bei Gebäude mit nur einer Traufseite die Firsthöhe auf 5,50 m beschränkt.

Das Planungsgebiet ist in die Wohnquartiere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J aufgeteilt.

Zuordnung der Wohngebiete zu den jeweiligen Quartieren:

- 8.1 Quartier A = WA 1, WA 2
- 8.2 Quartier B = WA 3, WA 4
- 8.3 Quartier C = WA 5, WA 6, WA 7, WA 8
- 8.4 Quartier D = WA 9

- 8.5 Quartier E = WA 10, WA 11, WA 12, WA 13
- 8.6 Quartier F = WA 14
- 8.7 Quartier G = WA 15
- 8.8 Quartier H = WA 16, WA 17, WA 18, WA 19
- 8.9 Quartier I = WA 20, WA 21, WA 22, WA 23
- 8.10 Quartier J = WA 24

8.1 Wohnquartier A

Hier ist eine zweigeschossige Bebauung mit Stadthäusern vorgesehen. Um den Charakter des Stadthauses zu verdeutlichen, wurde eine Zeltdachform für das Dach mit einer Neigung von 15° - 30° festgelegt.

Die eingeschossigen Zwischenbauten können als Garage, offene Garage, Nebenräume oder evtl. auch als Einliegerwohnung genutzt werden. Für die Zwischenbauten ist eine Dachneigung von 3° - 30° zulässig.

Das Wohnquartier A wird in WA 1 und WA 2 durch einen 3 m breiten Gehölzstreifen unterteilt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,6, um zwar verdichtet zu bauen, aber trotzdem einen großzügigen Freiraum zu erhalten. Die Baugrenzen wurden hier sehr eng festgesetzt, um der hier gedachten Idee, lärmgeschütztes Wohnen mit gutshofähnlichem Charakter, gerecht zu werden.

Beide Wohngebiete wurden durch eine Erschließungsstraße mit am Ende gelegenen Wendehammer erschlossen, die als Spielstraße angelegt werden kann.

Um das mit max. 4 WE zulässige Stadthaus in den sensiblen Naturraum optimal einzufügen und die Stadthäuser mit einer gewissen Leichtigkeit auszustatten, die besser in das vorhandene Landschaftsbild passen würde, wurden diesbezüglich gestalterische Festsetzungen getroffen, die nur das Erdgeschoß in massiver Bauweise zulassen und das Obergeschoß in Leichtbauweise und mit hellen Farben.

Damit keine maßstabsprengende Dachstruktur entsteht, werden nur Gauben bis zu einer Größe von 1,5 m² zugelassen.

8.2 Wohnquartier B

Hier ist einerseits eine zweigeschossige Bebauung mit Hausgruppen in geschlossener Bauweise und andererseits eine offene Bauweise mit Doppelhäusern vorgesehen. Die GRZ wurde hier auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt, um eine flächensparende Bebauung zu erreichen.

Die geschlossene Bauweise bewirkt eine Abschirmung des Straßenlärms gegenüber den südlichen gelegenen Hausgärten.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Haus wird auf 2 beschränkt, um eine Überforderung des Wohnumfeldes zu vermeiden und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Es soll ein familiengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden.

Ein öffentlicher Spielplatz ist deshalb im Wohnquartier B angeordnet.

Die privat erschlossene Straße ist verkehrsberuhigt und kann als Spielstraße genutzt werden.

Das Müllfahrzeug kann hier in der als Schleifenstraße ausgebauten Wohnstraße entlangfahren und den Müll entsorgen.

Die gestalterischen Festsetzungen für das Wohnquartier B wurden dem gegenüberliegenden Wohnquartier A weitgehend angepaßt, um den anliegenden Wohnquartieren der Straße ein harmonisches, in die Landschaft passendes, Gesamtbild zu verleihen.

Allerdings werden für das Wohnquartier B nur Pult- und Satteldächer zugelassen, um entlang der Sammelstraße a und b eine in den Grundzügen homogene Dachlandschaft zu erhalten. Für die geschlossene Bauweise als Reihenhausbauweise sind flachgeneigte Dächer von 15° - 30° vorgesehen, die nicht ausbaufähig sind.

Die Baugrenzen wurden im Süden auf 8,00 m von der Grundstücksgrenze festgelegt, um eine uneingeschränkte Besonnung der Gärten zu gewährleisten.

Im Bereich der Saumstreifen, die der Sukzession überlassen werden, ist der Abstand auf 5,00 m reduziert.

8.3 Wohnquartier C

Entlang des Ortsrandes ist eine verdichtete Bebauung mit eingeschossigen Hausgruppen in abweichender Bauweise in den Bereichen festgesetzt, wo die Grundstücke für Hausgruppen von der Himmelsorientierung her geeignet sind. Nach 60,00 - 70,00 m ist eine Unterbrechung der Gebäudezeile vorgesehen, um Durchblicke in das angrenzende öffentliche Grün zu ermöglichen.

Im WA 5 sind die Traufhöhen zur Straßenseite bis max. 4,00 m und zur öffentlichen Grünfläche bis max. 5,50 m festgelegt. Die zur öffentlichen Grünfläche orientierte Gebäudeseite hat dadurch die Möglichkeit, sich zur lärmabgewandten Süd/Süd-West-Seite weit zu öffnen. Die GRZ beträgt, um flächensparend und verdichtet bauen zu können, 0,4.

Die Dachneigung im WA 5 ist auf 20° - 48° festgesetzt, um auch sehr flach geneigte Pultdächer einsetzen zu können.

Ansonsten ist im Wohnquartier C eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,25 vorgesehen, um eine Auflockerung der Dichte durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erhalten. Die Dachneigung wurde hier gegenüber WA 5 geändert, um die Möglichkeit zu schaffen, die Dachgeschosse ausbauen zu können. Die Grundstücksgrößen sind zwischen 600 - 800 m² geplant.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Haus beschränkt. Die Stellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr werden daraufhin abgestimmt. Im Wohnquartier C endet die Planstraße f mit einem Wendehammer mit 18 m Durchmesser, dimensioniert zum Wenden von Müllfahrzeugen. Kurze private Straßen mit kleinem PKW-Wendehammer erschließen die rückwärtigen Grundstücke.

Die Entfernung zur Gemeindestraße ist gering, so daß es den Anliegern zuzumuten ist, die Mülltonnen an die Gemeindestraße zu bringen.

8.4 Wohnquartier D

Im Wohnquartier D ist eine zweigeschossige abweichende Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern entlang der Sammelstraße geplant. Eine private Stichstraße mit am Ende liegendem PKW-Wendehammer erschließt die rückwärtig gelegenen Grundstücke, auf denen ebenfalls eine zweigeschossige abweichende Bauweise festgesetzt ist.

Durch die geschlossenen Hausketten entlang der Straße ergeben sich lärmabgewandte Gärten in Südlage. Die Dachformen entlang der Sammelstraße sollen einheitlich bei jedoch unterschiedlich gewählten Dachneigungen und Haustypen gestaltet werden, deshalb wurden hier auch ausschließlich Pult- und Satteldächer festgesetzt.

Weiterhin wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt und somit die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Um eine Überlastung des Wohnumfeldes zu vermeiden werden die Wohneinheiten pro Haus auf 2 begrenzt.

8.5 Wohnquartier E

Die zweigeschossige abweichende Bebauung mit Hausgruppen wird im Wohnquartier E entlang der Sammelstraße entsprechend den Festsetzungen in D weitergeführt.

Über die Planstraße "e", die einen am Ende liegenden Wendehammer für Müllfahrzeuge hat, werden Grundstücke erschlossen, die eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorsieht.

Die GRZ wird - wie auch in den anderen Gebieten - für Einzel- und Doppelhäuser auf 0,25 und die Wohneinheiten pro Haus auf 2 festgesetzt.

Durch eine kleine private Stichstraße "k" werden rückwärtige Grundstücke erschlossen.

8.6 Wohnquartier F

Die Gemeinde hat in den Planungsüberlegungen in dem Wohnquartier F einen Kindergarten und ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Da diese Einrichtungen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wurde der gesamte Bereich, um der Standortwahl der einzelnen Einrichtungen eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen, als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die GRZ von 0,4 wurde bezüglich der oben genannten Planungsüberlegungen höher gewählt als in den übrigen Gebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind.

Es bleibt jedoch bei einer eingeschossigen Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten pro Haus.

Die Dachneigung wurde, um einen geeigneten Spielraum für die gewünschten Einrichtungen zu haben, wie auch für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf 15° - 40° festgelegt.

8.7 Wohnquartier G

Für Wohnquartier G ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 30° - 48° festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen werden entsprechend den anderen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung angepaßt.

Dieses Grundstück eignet sich von der Himmelsrichtung nicht für die Maßnahme den Lärm der Straße durch eine geschlossene Hauskette für die dahinter gelegenen Gärten abzuschirmen.

8.8 Wohnquartier H

Die Festsetzungen für das Wohngebiet WA 16 werden den Festsetzungen des Wohnquartiers G angepaßt. Die rückwärtigen Grundstücke des WA 16 werden über private Stichstraßen mit am Ende liegendem PKW-Wendehammer, die von der Anliegerstraße "d" abgehen, erschlossen.

Die Anliegerstraße "d" hat einen am Ende liegenden Wendehammer für Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18,00 m. Von ihr erschließt eine weitere private Straße die Wohngebiete WA 17 und WA 18.

Für WA 17 wurde eine geschlossene zweigeschossige Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt, die gleichzeitig als Abschirmung des Verkehrslärms von der Bokelholmer Chaussee dient.

Hier sollten Reihenhäuser mit lärmabgewandt orientierten Grundrissen entstehen: Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 wurden gewählt, um flächensparend bauen zu können. Die Anzahl der Wohnungen pro Haus wurden auf 2 beschränkt, um ein attraktives, nicht durch den ruhenden Verkehr überlastetes Wohnumfeld zu erhalten. Es werden Dachformen wie Pult- und Satteldach festgesetzt, die am besten für eine Reihenhäuser- oder Kettenhausbebauung geeignet sind.

Für das WA 18 gelten bis auf die "geschlossene Bauweise" die gleichen Festsetzungen wie in WA 17. In WA 18 besteht der Unterschied in der zulässig offenen Bauweise.

Das Wohngebiet WA 19 lehnt sich in Art und Maß und mit den gesamten Festsetzungen z.B. dem Wohngebiet WA 13 an, um eine einheitliche Bebauung entlang der Sammelstraße zu erhalten.

8.9 Wohnquartier I

Die im Wohnquartier I gegenüberliegenden Wohngebiete WA 20 und WA 21 lassen eine zweigeschossige offene Bebauung mit Einzelhäusern zu.

Hier sind Mehrfamilienhäuser mit max. 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus geplant. Es ist ein flach geneigtes Dach von 15° - 30° zulässig.

Um der hier geplanten zweigeschossigen Bauweise die Massivität zu nehmen, sind unterschiedliche Baumaterialien für Erdgeschoß und Obergeschoß festgelegt.

Das Erdgeschoß ist massiv in den Farben rot/rotbunt, rotbraun, gelb/gelbbunt und weiß geplant, das Obergeschoß ist Leichtbauweise in hellen Farbtönen. Durch die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 kann flächensparend verdichtet gebaut werden. Es wurden Pult- und Satteldächer festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser müssen mit lärmabgewandt orientierten Grundrissen oder mit geschlossener Seite zur Bokelholmer Chaussee geplant werden, um die Werte nach DIN 18005 einhalten zu können.

Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind so geplant, daß nach Bedarf an dieser Stelle auch ein kleines Zentrum entstehen kann mit der Kombination aus Wohnen und Handel.

Im Wohngebiet WA 21 wird eine Bebauung wie im WA 19 angestrebt und hat deswegen die gleichen wesentlichen Festsetzungen.

Im WA 21 sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die Planstraße "c" wird im Zusammenhang mit der Planstraße "a" als Schleifenstraße ausgebildet.

Von ihr geht die private Stichstraße "h" ab, die rückwärtige Grundstücke aus dem Wohngebiet WA 22 erschließt.

Im WA 22 ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig, die den Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht. Die GRZ wird der Bauweise angepaßt und niedriger angesetzt, um nicht zu dicht nebeneinander freistehende Einzel- und Doppelhäuser zu erhalten. Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird auch hier auf 2 begrenzt.

8.10 Wohnquartier J

Das Wohnquartier J wird über eine kleine private Stichstraße mit am Ende liegendem PKW-Wendehammer erschlossen.

Hier sind eingeschossige Einzelhäuser mit einer Dachneigung zwischen 30° - 48° in offener Bauweise festgesetzt. Pro Haus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die GRZ ist der Bauweise entsprechend auch hier auf 0,25 festgesetzt.

Es ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 63 und 64 eine Grenzbebauung durch Garagen oder Nebengebäude anzustreben, um den Lärm der Bokelholmer Chaussee für die nach Süd-West orientierten Gärten abzuschirmen.

Auf dem im B-Plan mit Nr. 60 bezeichneten Grundstück handelt es sich um ein bereits in Eigentum befindlichen bebautem Grundstück. Der B-Plan regelt für dieses Grundstück die Art und das Maß der Bebauung, die Bauweise und städtebaulich gestalterische Festsetzungen.

Grundstücksgrenzen sind im B-Plan nicht verbindlich. Eine Teilung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich. Die Gebäudeabstände zur Grenze werden nach LBO geregelt.

9.0 Grünplanung

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist ein Grünordnungsplan vom Büro der Landschaftsarchitekten Bendfeldt . Schröder . Franke aus Kiel aufgestellt worden. Empfehlungen und Maßnahmen zum Bepflanzen der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

9.1 Grünplanerisches Konzept

Es wurde ein grünplanerisches Konzept entwickelt, um das neue Baugebiet möglichst weitgehend in die umgebende Landschaft einzubinden und um eine qualifizierte Grüngestaltung innerhalb des Wohngebietes zu erreichen. Folgende Vorüberlegungen waren für die Erstellung des Konzeptes maßgeblich:

- Das Baugebiet soll optimal in die Landschaft eingebunden werden;
- Bildung von Grünzügen;
- Bebauung soll nicht direkt an die Böschungskante grenzen;
- die geplante grüne Pufferzone zwischen Böschung und Bebauung soll der landschaftsbezogenen Erholung dienen;
- der Blick in die Niederung soll von der Grünfläche aus erhalten bleiben;
- die vorhandenen Knickstrukturen werden soweit wie möglich erhalten.

9.2 Landschaftsbild

Durch eine breite Gehölzpflanzung an den äußeren Grundstücksgrenzen in Richtung Wehrauniederung sowie das Anlegen von naturnah angelegten Grünzügen innerhalb der Wohngebiete unter Berücksichtigung der Erhaltung vorhandener Knickstrukturen und des ca. 15 bis 90 m breiten Abstandsgrüns zwischen Böschung und Wohnbebauung wird das Wohngebiet in die Landschaft eingebunden und ein Sichtschutz geschaffen.

Der Durchgrünung des Wohngebietes dienen die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, die Hecken und Gehölzpflanzungen sowie der Erhalt und die Neuanlage von Knick und Redderstrukturen.

9.3 Spielplätze

Folgende Gehölzarten sind aufgrund von Vergiftungsgefährdungen bei der Bepflanzung der vorgesehenen Spielplätze zu vermeiden:

Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Siedelbast	Daphne mezereum
Stechpalme	Ilex aquifolium
Goldregen	Laburnum anagyroides
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eibe	Taxus baccata

9.4 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Übereinstimmung zwischen grünplanerischer Gestaltung und Landschaftsbild durch die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen wurde angestrebt.

Die Bestimmung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wird in Kapitel 5 "Bilanz über Eingriffe - Ausgleich/Ersatz" im Erläuterungsbericht zum GOP näher erläutert.

Folgende Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind vorgesehen:

1. Pflanzung von Einzelbäumen
2. Pflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken
3. Erhalt von Knicks und von der Nutzung freizuhaltender Saumstreifen
4. Knickneuanlagen

5. Anpflanzung von ebenerdigen Gehölzstreifen
6. Spielplätze
7. Anlage von naturnahen Grünflächen
8. Grünlandextensivierung in der Wehrauniederung
9. Naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens
10. Schaffung flacher Uferbereiche, nur im Bereich des Rückhaltebeckens
11. Initialpflanzungen im Uferbereich, nur im Bereich des Rückhaltebeckens
12. Neuwaldbildung

10. Umwelt

10.1 Wohnumfeld

Die Natur ist in Einklang mit den Menschen zu bringen. Deshalb soll das geplante Schutzgrün des Wehrautals den Menschen durch eine Wegeverbindung zu den einzelnen Wohnquartieren zugänglich gemacht werden. Ein öffentlicher Fußweg für tägliche Spaziergänge und zur Naherholung ist über eine vorhandene Wehraubrücke zum Auhof geplant. Grünzüge aus der Wehrauniederung ins Wohngebiet werden mit standortgerechten Gehölzen bzw. Wiesenkräutern naturnah angelegt, um den Lebensraum für Flora, Fauna und Vögel zu erweitern.

Die Planung sieht vor, die vorhandenen und geplanten Fuß- und Radwege so verknüpfen, daß man schnell in die nah gelegenen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, öffentl. Spielplatz, Freibad, Tennisplatz, zur Sporthalle und in das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsgewerbe und der Amtsverwaltung gelangen kann.

Die Sammelstraße erhält durch die dynamisch angeordneten Bäume einen Alleecharakter und durchflutet das Planungsgebiet mit Grün.

Die anzulegenden Anpflanzungen werden aus städtebaulichem und landschaftspflegerischem Erfordernis sowie gestalterischen Gründen die Baugebiete gliedern. Dadurch wird das Planungsgebiet in attraktive überschaubare Wohnquartiere mit jeweils individueller reizvoller Lage unterteilt. Die Gehölzstreifen und Knickanlagen bieten dem einzelnen Quartier Windschutz und verbessern das Wohnklima. Die Grünfläche zwischen Böschung und Wohnbaugebieten dient der landschaftsbezogenen Erholung. Hier sollte eine Wegeverbindung entstehen, um im wohnungsnahen Bereich Rundwandermöglichkeiten zu schaffen.

Der Blick in die Niederung soll von der Grünfläche aus erhalten bleiben.

Das ca. 700 m² große Regenrückhaltebecken wird in den Bereich der Niederung integriert und naturnah angelegt.

Die öffentlichen Spielplätze sind in den Bereichen der Fußwege angeordnet, die für Kinder das Erreichen der Spielplätze, ohne die Straße zu benutzen, ermöglicht.

10.2 Immissionen

Folgende Konflikte sind für das Planungsgebiet zu berücksichtigen:

1. Die Nähe zur L 255, die unmittelbar am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft.
2. Der Bahndamm, der das Planungsgebiet im Norden begrenzt.

Wegen der Nähe zur Bahnlinie und zur Landesstraße 255 bestanden Bedenken, ob die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Deshalb wurde das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24259 Westensee, beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten herzustellen.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, daß tagsüber in einer Entfernung bis zu 250 m von der L 255 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Im übrigen Baugebiet wird der schalltechnische Orientierungswert entweder eingehalten oder unterschritten (siehe Anlage Nr. 3.1 im Schallgutachten).

Nachts wird im gesamten Baugebiet der schalltechnische Orientierungswert von 45dB(A) für allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen werden durch Schallimmissionen der Bahn verursacht (siehe Anlage Nr. 3.2 im Schallgutachten).

Die Gemeinde Osterrönnfeld plant folgende Schallschutzmaßnahmen, welche in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Bereich zwischen der 59 dB(A)-Isophone und der Straße (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV, siehe auch Anlage 1 der Begründung) sollen an der der Straße zugewandten Seite der Wohnhäuser keine Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, angeordnet werden. Für den übrigen Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Anlage Nr. 2 der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm für Schlafräume.

Die Anlage Nr. 2 der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm für Wohn- und Schlafräume. Im Einzelfall gilt die jeweils höhere Anforderung der Anlage Nr. 2 der Begründung.

An der von der Schallquelle abgewandten Seite kann der nächst niedrigere Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen gewählt werden.

Es ist ein flächensparendes, kostengünstiges Bauen vorgesehen zu Gunsten des naturnah angelegten öffentlichen Grüns und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es soll ein sozial ansprechendes Wohnumfeld geschaffen werden mit viel öffentlichem Freiraum. Für die Anwohner gibt es in nächster Nähe Einrichtungen zur Freizeitbeschäftigung wie Spielplätze, Sporthalle, Sportplatz, Tennisanlage, Freibad und Bürgerzentrum.

11. Erschließung

Das gesamte Planungsgebiet wird über eine Sammelstraße, die am Anfang das Profil a und im Bereich des parallelen Verlaufs mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg dem Profil b entspricht, erschlossen.

Die Grundidee "Lärm zu Lärm", also die Sammelstraße direkt neben den Bahndamm zu legen, ist nicht durchführbar, da die Einsicht in den Straßenverkehrsraum der Bokelholmer Chaussee an dieser Stelle völlig unzureichend ist.

Die Einmündung von der Bokelholmer Chaussee wurde dort gewählt, wo ein ausreichender Einblick in die Bokelholmer Chaussee gewährleistet ist. Das Sichtdreieck wird mit einer Anfahrtssicht von 3,00 m und einer Schenkellänge von 70,00 m bemessen. Die Gemeinde will innerhalb der neu bebauten Ortschaft die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h reduzieren.

Der OD-Stein, die Ortsdurchfahrt wird bis Eintrag OD in Planzeichnung versetzt, um das Planungsgebiet städtebaulich anzubinden.

Wo die Sammelstraße endet, ist ein Wendehammer von 18,00 m Durchmesser angeordnet, der mit der folgenden Anliegerstraße "f" verkehrsberuhigt angelegt wird. Alle Anliegerstraßen im öffentlichen Verkehrsraum haben einen am Ende liegenden Wendehammer für Müllfahrzeuge oder sind als Schleifenstraße ausgebaut.

Die privaten Wohnstraßen bzw. Wohnwege werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde und der Versorgungsträger belastet.

Da alle geplanten privaten Wohnstraßen von der öffentlichen Straße nicht weiter als 50,00 m entfernt sind, ist es den Anliegern zuzumuten, die Mülltonnen zur Entsorgung an die Sammelstraße zu bringen.

Im gesamten Planungsgebiet werden im öffentlichen Straßenraum 80 Parkplätze vorgesehen, das entspricht ca. 45 % von der Anzahl der in Aussicht genommenen Wohneinheiten.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Sammelstraße zu den vorhandenen Leitungen in der Bokelholmer Chaussee.

Rationelle Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk mit Standort innerhalb des Planungsgebietes.

Entwässerung der Sammelstraße über Anschluß ans Regenrückhaltebecken.

Das Oberflächenwasser von Fahrrad- und Fußwegen kann in den angelegten Grünstreifen erfolgen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Grundstücke, mit Ausnahme der Flurstücke 90/1 tlw., 89, 92/4 tlw. und 94 der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld, wurden von der Gemeinde bereits erworben.

Die Eigentümerin der Flurstücke 90/1 tlw. und 89 möchte momentan nicht verkaufen. Die Fläche wurde aber im Gesamtkonzept mit überplant.

Der Eigentümer von 92/4 tlw. wollte nur teilweise verkaufen, da er selbst auf dem Flurstück wohnt.

Das Flurstück 94 ist zum Erwerb für die Gemeinde nicht von Interesse.

13. Bodengutachten

Es wurde eine Baugrundsondierung von der Fa. Ivers Brunnenbau aus Osterrönfeld durchgeführt, dessen Ergebnis bei der Planung berücksichtigt wurde.

14. Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

15. Wasserversorgung

Die Wohngebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

16. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geführt, dort gespeichert und dann in die Wehrau geleitet. Auf Grundstücken, wo versickert werden kann, wird das Regenwasser zur Versickerung gebracht.

Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen
von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume* mit
Sichtverbindung zur L 255 (siehe Anlage 2)

*Für Wohnräume, die nur tagsüber genutzt werden,
kann der nächst niedrigere Bereich gewählt werden.

Bereich I : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 45 - 50 dB

Bereich II : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 40 - 45 dB

Bereich III : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 35 - 40 dB

Bereich IV : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 30 - 35 dB

auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen achten

Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen
von Außenbauteilen für Schlafräume mit Sicht-
verbindung* zur Bahnlinie (siehe Anlage 2)

*Für Schlafräume, die der Bahnlinie abgewandt sind,
kann der nächst niedrigere Bereich gewählt werden.

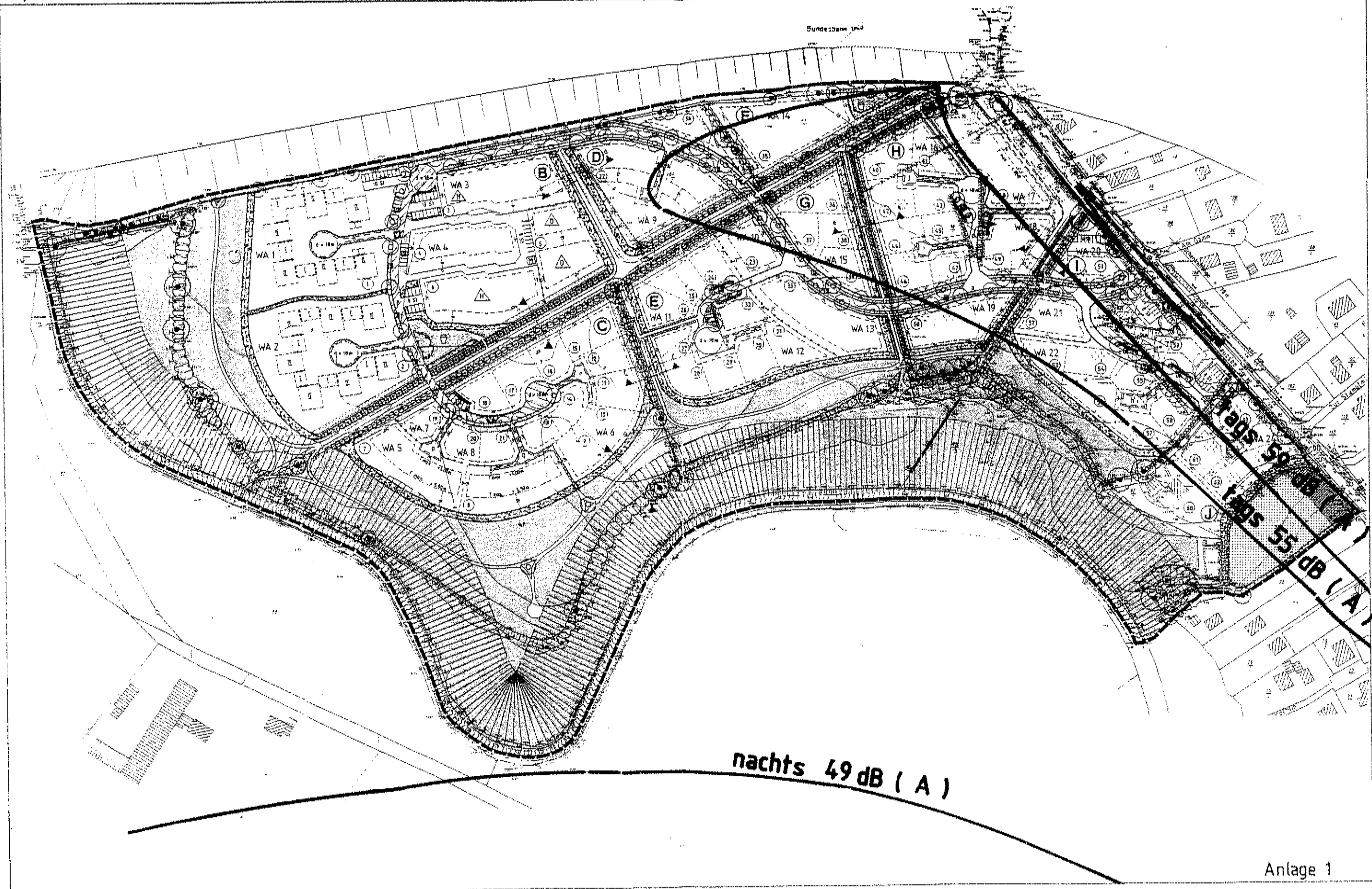
Bereich I : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 45 - 50 dB

Bereich II : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 40 - 45 dB

Bereich III : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 35 - 40 dB

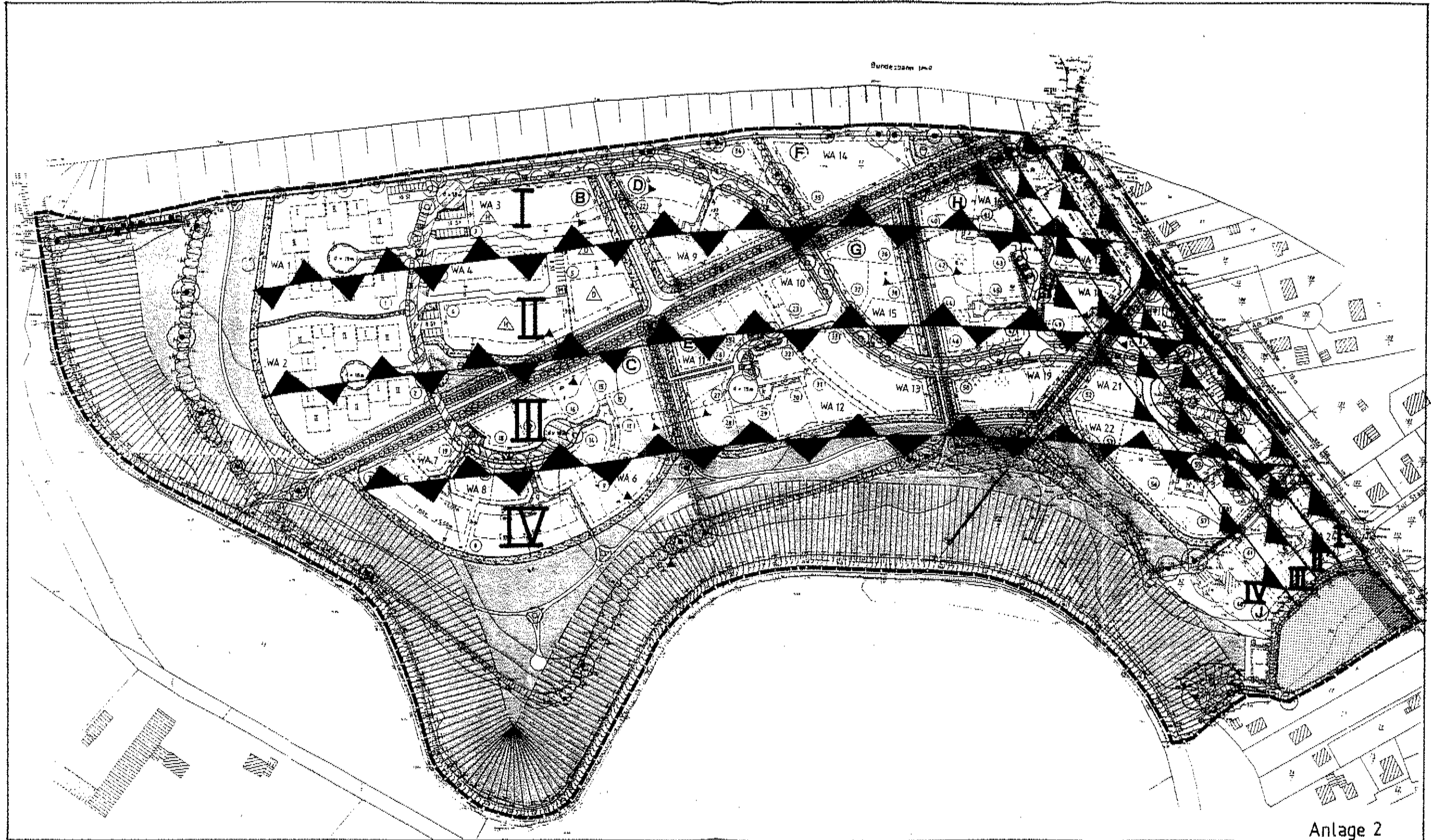
Bereich IV : bewertetes Schalldämm-Maß der
Außenbauteile von 30 - 35 dB

auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen achten



nachts 49 dB (A)

tags 59 dB (A)
tags 55 dB (A)



Anlage 2