

## **Begründung**

---

---

**3. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplan Nr. 25  
für das Gebiet  
"Ohldörp"  
der Gemeinde Osterrönfeld**

---

---

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

**Juli 2000**

---

---

**Dipl.-Ing. Helmut Hansen    Architekt + Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlaß der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25**

Die Festsetzungen für eine Bebauung auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nr. 51 und Nr. 59 im Quartier I des B-Planes Nr. 25 sind aufgrund der geänderten Nachfrage hinsichtlich der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu überarbeiten.

Zur Sicherung und Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ohldörp" beschlossen.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Vereinfachtes Verfahren**

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### **2.2 Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wurde am 13.02.00 von der Gemeindevertretung beschlossen.

### **2.3 Vereinfachtes Verfahren**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. vereinfachte Änderung nicht berührt.

Die Anpassung an den Landesraumordnungsplan, Regionalplan, F-Plan und Landschaftsplan wurde im B-Plan Nr. 25 geklärt. Die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 weicht davon nicht ab.

### **2.4 Grünordnungsplan**

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen durch den B-Plan Nr. 25 wurde im Zuge des Verfahrens des B-Planes Nr. 25 vorgenommen. Das Landschaftsarchitekturbüro Bendfeldt - Schröder - Franke aus 24116 Kiel haben die notwendigen Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen in Form eines Grünordnungsplanes nachgewiesen.

Durch die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

## **3. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstück 188 und 199 der Flur 7 Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Nord-Osten: von der Bokelholmer Chaussee (L 255) mit der Flurstücksnummer 95

im Süd-Osten: von der Gemeindestraße Ohldörp mit der Flurstücksnummer 202

im Süd-Westen: von der Gemeindestraße Ohldörp mit den Flurstücksnummern 198 und 189

im Nord-Westen: von dem Flurstück 187

Alle vorgenannten Flurstücksnummern liegen in der Flur 7 der Gemarkung Osterrönfeld.

#### **4. Größe des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5200 m<sup>2</sup>

Davon werden:

ca. 3570 m <sup>2</sup>	als Wohnbauflächen
ca. 460 m <sup>2</sup>	als Verkehrsflächen
ca. 1070 m <sup>2</sup>	als Zufahrten/Stellplatzflächen/Müllstandorte
ca. 100 m <sup>2</sup>	als private Grünfläche

festgesetzt.

#### **5. Lage des Plangeltungsbereiches und Übernahme der Bezeichnung aus dem B-Plan Nr. 25**

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung grenzt westlich an die Bokelholmer Chaussee. Die in Aussicht genommenen Grundstücke mit der Flurstücksbezeichnung 188 und 199 der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld, liegen nördlich und südlich im Einfahrtbereich der Gemeindestraße Ohldörp (Planstraße a)

Im B-Plan Nr. 25 gehört das Gebiet zum Quartier I. Die Allgemeinen Wohngebiete wurden mit WA 20 und WA 23 bezeichnet. Die in Aussicht genommenen Grundstücke mit Nr. 51 und Nr. 59 betitelt. Die Erschließungsstraße "Ohldörp" als Planstraße "a" und "c".

Die oben genannten Bezeichnungen im B-Plan Nr. 25 werden in die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 unverändert übernommen.

#### **6. Aufhebungen von Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 25 und neue Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25**

Aufhebungen:

- Baugrenzen
- ein geplanter Baum
- Flächen für Stellplätze

- Einfahrt
- Parkplätze
- Standorte für Müllbehälter
- Dachform PD, SD
- textliche Festsetzung (Text (Teil B))  
unter Planungsrechtlichen Festsetzungen, A., Ziffer 1.1.2
  - Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut max. 6,00 m
  - Firsthöhe max. 10,00 m
- textl. Festsetzungen (Text (Teil B))  
unter Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, B., Ziffer 1.5
  - Außenwandgestaltung
    1. Material Erdgeschoß:  
Verblendung in den Farben:
      - rot/rotbunt
      - rotbraun
      - gelb/gelbbunt
      - weiß
    2. Material Obergeschoß:  
Holz, Putz, Blech,  
Beschichtung, Lasur, Anstrich etc.  
der Obergeschoßmaterialien nur  
in hellen Farben.

Neue Festsetzungen:

- Baugrenzen
- Flächen für Stellplätze
- Einfahrt
- Parkplätze
- Standorte für Müllbehälter
- Dachform PD, SD und WD
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B))  
unter Planungsrechtlichen Festsetzungen, A., Ziffer 1.1.2
  - Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut max. 9,00 m
  - Firsthöhe max. 11,00 m
- textl. Festsetzungen (Text (Teil B))  
unter Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, B., Ziffer 1.5
  1. Material Vollgeschoß:  
Verblendung in den Farben:
    - rot/rotbunt
    - rotbraun
    - gelb/gelbbunt
    - weiß
  2. Material Dachgeschoß/Staffelgeschoß:  
Holz, Putz, Blech.  
Beschichtung, Lasur, Anstrich etc.  
der Dach- bzw. Staffelgeschoßmaterialien  
nur in hellen Farben.

## 7. Immissionen

Die Hinweise zu Immissionen im Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 sind aus dem B-Plan Nr. 25 übernommen.

Folgende Konflikte sind weiterhin zu berücksichtigen:

1. Die Nähe zur L 255, die unmittelbar am nord-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 (s. Anlage Nr. 3.1 im Schallgutachten).

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

Die Gemeinde Osterrönfeld plant folgende Schallschutzmaßnahmen, welche in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen:

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 (Blatt 1 + 2) der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm für Schlafräume.

Die Anlage Nr. 2 (Blatt 1 + 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.

#### **8. Erschließung**

Die Erschließung des B-Planes Nr. 25 ist bereits abgeschlossen. Die Erschließung ist durch den B-Plan Nr. 25 gesichert. Aufgrund der neu festgelegten Zufahrten wird die Situation der Verkehrsflächen bezüglich der Parkplätze und der Grünflächen im Sinne des § 127 BauGB neu geordnet. 1 Parkplatz entfällt und ein im B-Plan Nr. 25 als "zu pflanzender Baum" festgesetzter Baum muß ein Stück, innerhalb der Grünflächen, Richtung Westen versetzt werden.

#### **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 51 mit der Flurstücksbezeichnung 188 der Flur 7 befindet sich im privaten Besitz.

Das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 59 befindet sich momentan noch im Eigentum der Gemeinde. Einer Baugesellschaft wurde für dieses Grundstück ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

#### **10. Bodengutachten**

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

#### **11. Brandschutz**

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

#### **12. Wasserversorgung**

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

#### **13. Entwässerung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Regenwasser wird zur Versickerung gebracht.

#### **14. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

#### **15. Stromversorgung**

Das Wohngebiet wird - wie der gesamte Gemeindebereich - an das Stromversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

**16. Fernmeldewesen**

Es wurden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

**17. Zentrale Wärmeversorgung**

Die Wohngebiete werden an eine zentrale Nahwärmeversorgung der Schleswig AG, die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 "Ohldörp" geplant ist, angeschlossen.

**18. Erschließungskosten**

Die Erschließung des B-Planes N. 25 ist abgeschlossen. Durch die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 fallen für die Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten an.


**19. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

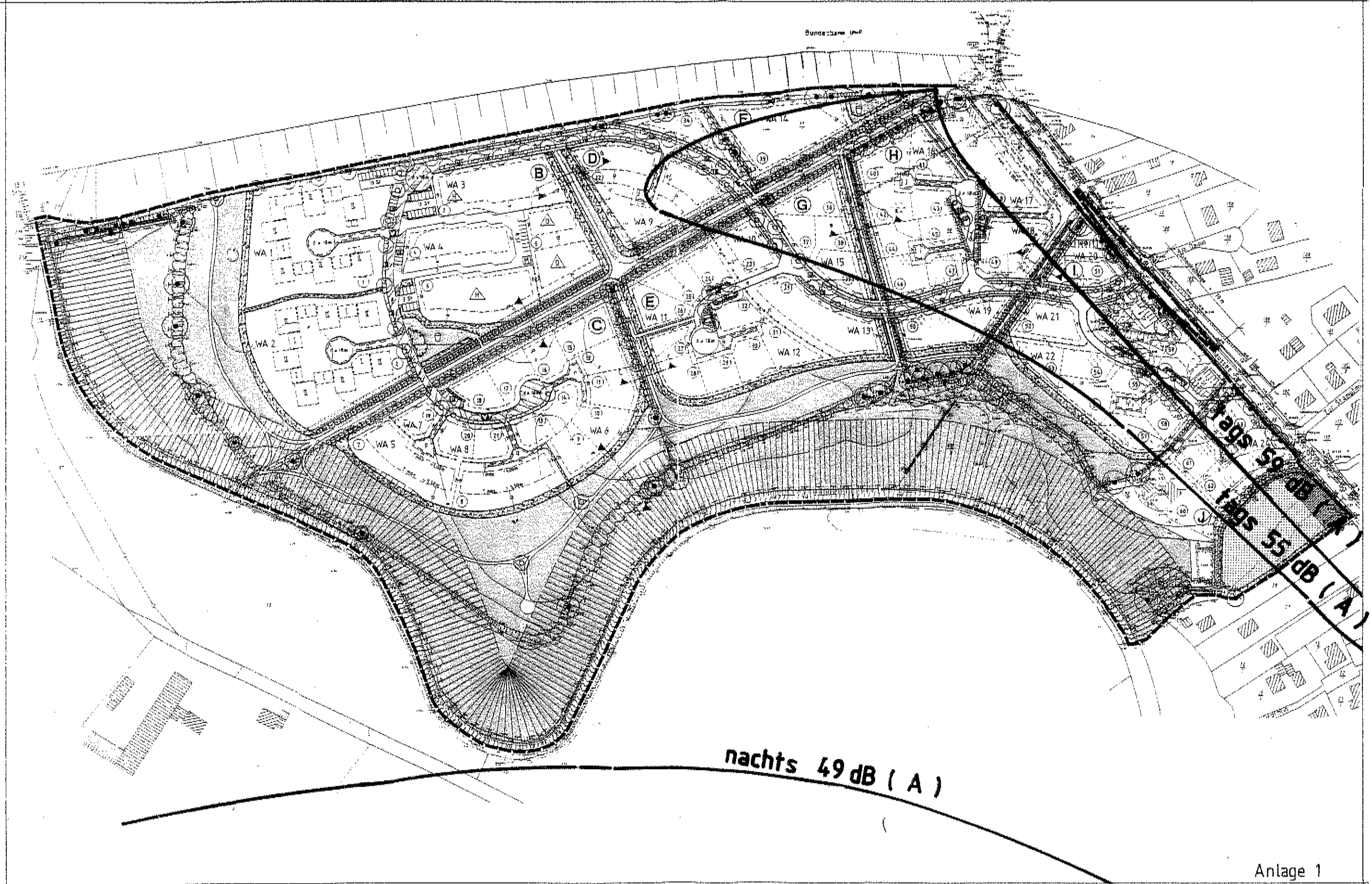
Es fallen durch die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 keine zusätzlichen Kosten für Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Wall aufsetzen, Feldgehölze, Großbäume, Heister, Sträucher, Fertigstellungspflege an.

Die hierfür angefallenen Kosten sind bereits im B-Plan Nr. 25 eingerechnet. Die Kosten sind anteilig von den Anliegern zu übernehmen.

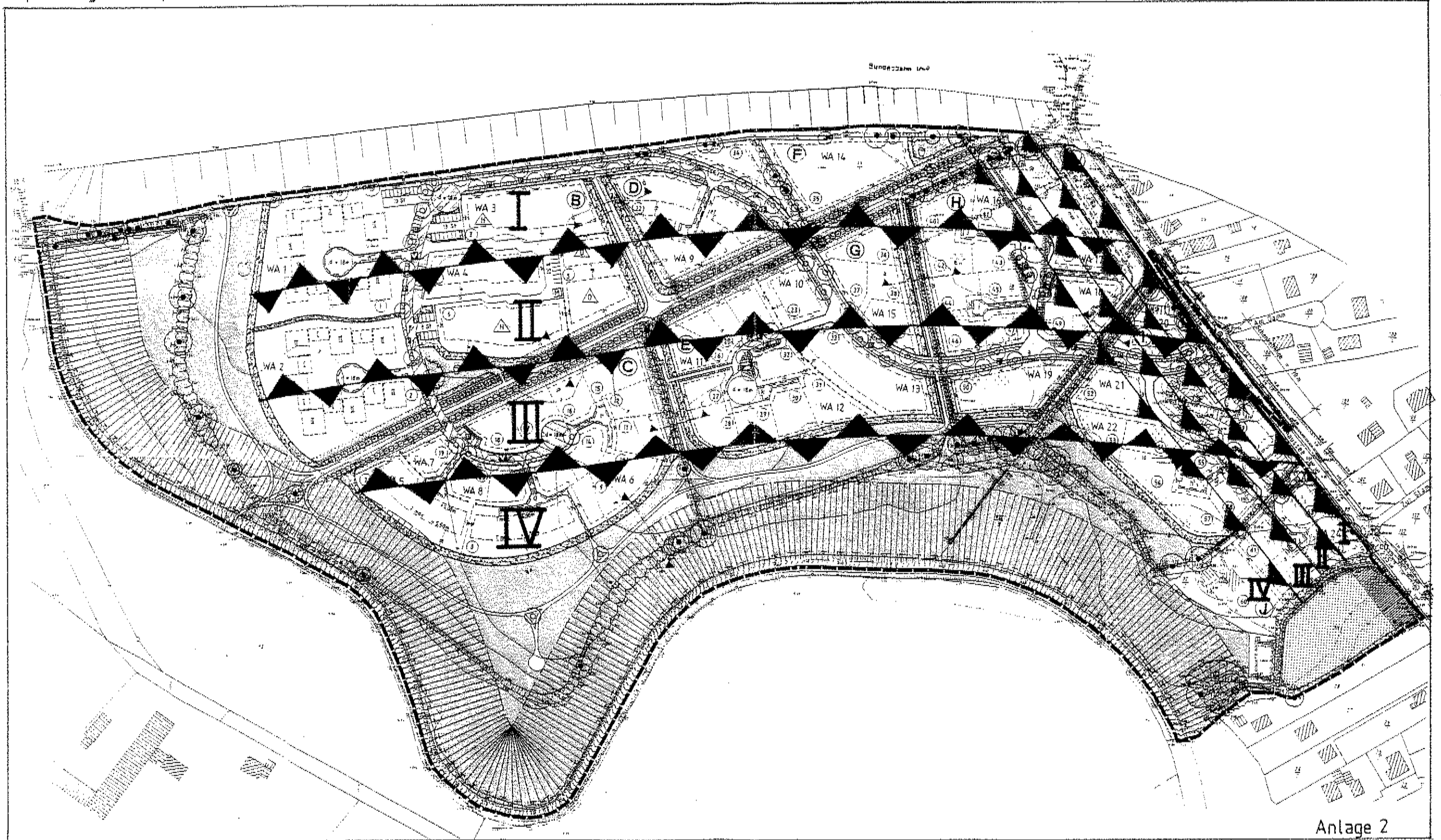
Die Gemeinde Osterrönfeld übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Osterrönfeld, den 6.10.00

  
Der Bürgermeister







Anlage 2