

Begründung

Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet

"Gewerbegebiet Kieler Straße Ost"

der Gemeinde Osterrönfeld

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

Juli 1999

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

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Der stetige Anstieg von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Osterrönfeld und die Nachfrage nach Gewerbebauland in besonders verkehrsgünstiger Lage, veranlaßte die Gemeinde, einen Aufstellungsbeschluß über den B-Plan Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung "Gewerbegebiet Kieler Straße Ost" zu fassen, um die städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und zu ordnen unter Berücksichtigung städtebaulicher und umweltschützender Belange.

2. Verfahren der Bauleitplanung

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

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 27 wurde am 11.3.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der am 11.3.99 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 27 für das Gewerbegebiet "Kieler Straße Ost" wird im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes

Von den Darstellungen im Landschaftsplan wird nicht abgewichen.

2.4 Grünordnungsplan

Um den Belangen des Naturschutzes, des Landschaftsbildes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, haben Bendfeld, Schröder, Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Kiel, dazu einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag ausgearbeitet. Aus den Vorgaben des Fachbeitrages werden die grünplanerischen Maßnahmen für den sukzessiv aufstellenden verbindlichen Bauleitplan entwickelt.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

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 mit stärkerer Stadtumlandwanderung ordnen.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) Stand 29. Oktober 1998

Im Regionalplan hat die Gemeinde eine planerische Wohn- und Gewerbefunktion erhalten.

Diese Gemeinden sollen sich aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer Infrastrukturausstattung und ihrer Flächenpotentiale in den Bereichen Wohnen und/oder Gewerbe stärker entwickeln als die übrigen nicht zentralörtlich eingestufteten Gemeinden.

Die Entwicklung dieser Gemeinden ist in Verbindung mit der Entwicklung des jeweiligen zentralen Ortes oder Stadtrandkernes zu sehen. Insbesondere die Landschafts- und Bauleitplanungen sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur sind mit dem zentralen Ort oder Stadtrandkern abzustimmen. Dabei soll von den Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit Gebrauch gemacht werden.

Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III befindet sich im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren nach § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz.

3.3 Abstimmung benachbarter Gemeinden

Die Gemeinde Osterrönfeld hat durch interkommunale Abstimmung mit dem Mittelzentrum Rendsburg Anfang 1999 in vertraglicher Form ein Einverständnis für die weitere Entwicklung Osterrönfelds getroffen. Die Stadt Rendsburg hat der Zuweisung einer besonderen Gewerbe- und Wohnfunktion für Osterrönfeld zugestimmt.

4.0 Planungsgebiet

4.1 Planungsgebietgröße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 17 ha.

4.2 Geplante Flächen

1. ca. 12,98 ha Bauflächen für Gewerbe
2. ca. 1,55 ha Verkehrsflächen
3. ca. 0,54 ha Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
4. ca. 0,70 ha Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5. ca. 1,23 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

14/5, 10/2, 11, 12/4, 9/9, 9/12, 8/8 der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld
und 37/3 und 69/2 der Flur 12 Gemarkung Schülldorf

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von der Kieler Straße (K75)
(Flurstück 52/18 tlw. der Flur 4 Gemarkung Osterrönfeld
und dem Flurstück 68/4 der Flur 12 Gemarkung Schülldorf)

im Osten: von dem Gewerbegebiet
"Nördlich der A 210 "/"Östlich der Kreisstraße K 76"
mit den Flurstücken:
15/4, 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 und 15/16
der Flur 6 Gemarkung Osterrönfeld

im Süden: von der BAB 210 mit den Flurstücken 12/5, 9/8, 9/11
und 8/7 tlw. der Flur 6 Gemarkung Osterrönfeld
und dem Flurstück 98/24 der Flur 12 Gemarkung Schülldorf

im Westen: von der Böschung der Schülldorfer Gemeindestraße nach
Bokelholm mit den Flurstücken 69/1 und 37/1 der Flur 12
Gemarkung Schülldorf

6. Lage im Raum

6.1 Lage im Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Grundkartenbereich Schülldorf. Es handelt sich um ein Gebiet mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Bereich ist durch eine für Schleswig-Holstein typische Knicklandschaft geprägt. Zahlreiche Knickwälle verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Das Knicksystem ist durch den Einschnitt der BAB 210 gestört.

Entlang des unbefestigten Weges im Westen des Planungsgebietes hat sich ein Redder entwickelt. Ein Sichtschutz gegenüber der Trasse der BAB 210 ist durch die steile, mit Laubgehölzen bestandene Böschung gegeben.

Das Landschaftsbild ist durch den erfolgten Kiesabbau geprägt. Die Knickwälle und der Hügel für den Freileitungsmast ragen besonders deutlich über die Ackerflächen hinaus.

Das Gebiet wird von einer Freileitung überquert. Insgesamt handelt es sich hier um einen eher naturfernen, intensiv genutzten und z.T. zerschnittenen Raum mit einem Landschaftsbild von geringer Eigenart und Vielfalt.

6.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt zwischen der A 210 und der K 75, ca. 2.5 km vom Rendsburger Kreuz der A 7 entfernt.

Das Gebiet schließt an den bereits fertiggestellten Bauabschnitt der Gesamtplanung des Gewerbegebietes in Osterrönfeld an, welches nah an der Autobahnausfahrt der A 210 Schacht-Audorf/Schülldorf/Osterrönfeld an der K 76 liegt und ebenfalls von der A 210 und der K 75 begrenzt wird. Die Erschließung des 2. Bauabschnittes der Gesamtplanung erfolgt über die Anschlußstutzen im 1. Bauabschnitt.

Gegenüber, getrennt durch die K 75, befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße der Gemeinde Schacht-Audorf und östlich daneben Wohngebiete der Gemeinde Schacht-Audorf.

7. Ortsentwicklung

7.1 Entwicklung der Gesamtplanung des Gewerbegebietes

Der 1. Bauabschnitt, der durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 und den B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Osterrönfeld überplant wurde, ist bereits fertiggestellt. Die Baugrundstücke sind zum größten Teil verkauft. Die Haupteerschließung der Gesamtplanung erfolgt über die Anschlußstutzen des 1. Bauabschnittes, wo der 2. Bauabschnitt anschließen kann. Das Flurstück zwischen der Böschung der Schülldorfer Gemeindestraße nach Bokelholm und der alten Gemeindegrenze von Osterrönfeld wurde von der Gemeinde Osterrönfeld durch Flächentausch erworben.

7.2 Zielvorstellungen durch Fertigstellung des Ordnungssystems der Gesamtplanung

1. Gleichrangiger Anschluß der Gewerbebetriebe an einen Erschließungsring mit Repräsentation der Betriebe zum inneren Ring.
2. Sparsame Erschließungsfläche.
3. Erschließung durch geringstmögliche Anzahl von Anschlüssen an die K 75, so dicht wie möglich an die Abfahrt der A 210, um anliegende Wohnbereiche an der K 75 nicht zusätzlich durch Verkehrsaufkommen zu belasten.
4. Abschirmung zur K 75 und den Wohnbereichen
5. Weitgehende Erhaltung, Ergänzung und Verknüpfung der Landschaftsstruktur
6. Problemlose und übersichtliche Orientierung für Gebietsfremde
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange.
8. Schaffung von Grundstücksgrößen zur Ansiedlung breitgefächerter Betriebsstrukturen durch Bildung von Grundstücksmodulen in einer Größe von ca. 30 m Breite und ca. 70 m Tiefe.

9. Vernetzung der Fuß- und Radwege
10. Anbindung des Redders an vorhandene Wegeverbindung
11. Sicherung der Ersatzmaßnahmen für wegfallende Knickanlagen und der sinnvollen Ergänzung des vorhandenen Knicksystems
12. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe an sinnvoller Stelle, wo die Möglichkeit zur Grünvernetzung nach Landschaftsplan gegeben ist.
13. Schaffung von Grün zur Gestaltung und Rythmisierung des Straßenraumes, aber nicht zur Störung des Betriebsablaufes im Gewerbegebiet.

8. Festsetzungen für das Gewerbegebiet

Das Planungsgebiet fügt sich mit der geplanten Nutzung als Gewerbefläche weitgehend in den Nutzungscharakter angrenzender bebauter Gebiete ein. Gemäß des Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01. August 1994 wird großflächiger Einzelhandel mit größerem Umfang in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Um Einzelhandelsbetrieben, die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen, die Möglichkeit einzuräumen, ihre Produkte, außer Waren und Güter des täglichen Bedarfs, an den Endverbraucher zu verkaufen, sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschoßfläche zulässig. Sie müssen in ihrer Grundfläche und Baumasse den Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieben untergeordnet sein.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfaßt, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehenden genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlerbetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Weiterhin wurden diese Maßnahmen zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Osterröfnfeld festgesetzt.

Betriebe in der Gemeinde Osterröfnfeld, die städtebaulich störend angesiedelt sind, soll die Gelegenheit gegeben werden, an einen geeigneteren Standort umzusiedeln.

Die Geschossigkeit und die damit verbundene Festlegung der GFZ wurde auf II bzw. 1,6 beschränkt, um die Höhe der baulichen Anlagen im ländlichen Raum anzupassen. Zur Sicherung des Brandschutzes wurde die Firsthöhe auf max. 11,00 m festgelegt.

Damit eine größtmögliche Flexibilität in der Größenordnung für Gewerbebetriebe erreicht wird, wurde eine abweichende Bauweise festgelegt.

Um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen, wurden für Pflanzgebote heimische Gehölze festgelegt.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sollen die Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zugunsten der naheliegenden Wohnbebauung einschränken, so daß eine Verträglichkeit mit der Wohnbebauung zustande kommt. Weiterhin wurde zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse für Außenbauteile von Büro und Verwaltungsräumen mit Sichtverbindung zur Autobahn, wo passiver Schallschutz notwendig ist, gemäß DIN 4109 das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile auf 35 dB festgesetzt.

In Anlehnung an die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 und des B-Planes Nr. 23, soll im Gewerbegebiet das betriebsbedingte Wohnen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Osterrönfeld möchte den Gewerbetreibenden bei Bedarf ausnahmsweise nach § 8(3) BauNVO die Möglichkeit einräumen, für sich selbst oder für Aufsichtspersonal in nächster Nähe zum Betrieb Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde weist bei Erteilung des Einvernehmens, wenn das Wohnen im Bereich geplant ist, wo passive Schallschutz-Maßnahmen getroffen werden müssen, auf den notwendigen Schallschutz für Aufenthaltsräume nach DIN 4109 hin.

9. Natur und Umwelt

9.1 Natur

Die Gemeinde Osterrönfeld bereitet durch den B-Plan Nr. 27 die Bereitstellung von Gewerbeflächen vor. Da dadurch Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu erwarten sind, ist in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erforderlich, der die Maßnahmen und Ausgleichsbilanz erklärt. Mit der Erarbeitung des LPF sind die freischaffenden Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder, Franke aus 24116 Kiel, beauftragt worden, die auch den gemeindlichen Landschaftsplan erstellt haben. Notwendige grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gemeinde strebt den Ausgleich für den geplanten Eingriff durch die dafür im Landschaftsplan dargestellten Flächen an.

9.2. Umwelt

Aufgrund der Nähe zur gegenüberliegenden Wohnbebauung von der Gemeinde Schacht-Audorf, die als reines Wohngebiet eingestuft wird, und der Lage des geplanten Gewerbegebietes an der K 75 und BAB 210 wurden zur Überprüfung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnische Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH in 24259 Westensee erstellt. Dabei stellte sich heraus, daß passive Schallschutzmaßnahmen, Einschränkungen der Nutzung und einzuhaltende Abstände aus

schalltechnischen Gründen im Gewerbegebiet notwendig sind (siehe Anlage 1). Die Einschränkungen wurden im B-Plan festgesetzt.

Eine 110 kV-Überlandleitung der Preußen-Elektra überquert das Planungsgebiet. Hier ist ein Schutzbereich einzuhalten, wo die Bauhöhen eingeschränkt werden müssen (siehe Anlage 2).

9.3 Straßenraum, Wege

Entlang der Erschließungsstraße wird zur Gestaltung und Gründurchflutung beidseitig eine Baumreihe gepflanzt.

Zur weiteren Begründung des Straßenraumes muß ein Fassadenteil der baulichen Anlagen mind. 20 % begrünt werden.

Die Einfriedigungen, ausgenommen Hecken und Strauchpflanzungen sind als Stahlmattenzaun, Leichtgitterzaun oder standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Der entlang der BAB 210 festgelegten Streifen zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Laubgehölzen trägt zur weiteren Grünvernetzung bei.

Der geplante Redder wird an den im 1. Bauabschnitt entstandenen Redder und an den im Planungsgebiet bereits bestehenden Redder angeschlossen und verknüpft damit die vorhandenen Fuß- und Radwege in der Gemeinde.

10. Erschließung

Das Gebiet wird durch die im 1. Bauabschnitt liegenden Anschlußstutzen erschlossen. Es handelt sich um eine Ringerschließung. Vom Ring sind alle Baugrundstücke jeder Größe erschließbar.

Parkflächen werden innerhalb eines Park- und Pflanzstreifens beidseitig der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Die Festsetzung der Baumpflanzung im Abstand von mind. 30 m bietet bei Einhaltung des Mindestabstandes z.B. folgende Möglichkeiten der Anordnung von Parkplätzen:

1. eine Zufahrt, zwei PKW-Parkplätze
2. drei PKW-Parkplätze
3. ein Lastzug von ca. 21 m

Das Profil der Fahrbahn wurde für einen Begegnungsverkehr von LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt.

11. Bodenordnung

Fast alle Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld. Die Flurstücke 37/3 und 69/2 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf, werden in kürzester Zeit durch Flächentausch von der Gemeinde Schülldorf erworben.

12. Brandschutz

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

13. Wasserversorgung

Das sonstige Sondergebiet wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

14. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Regenwasser wird in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich der K 75 an der August-Borsig-Straße eingeleitet.

15. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde

16. Stromversorgung

Das Gewerbegebiet wird, wie der gesamte Gemeindebereich, an das Stromversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

17. Fernmeldewesen

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes werden geeignete und ausreichend Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

18. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch den Anschluß an das Ortsnetz der Schleswig AG, Rendsburg, möglich.

19. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für

Erdarbeiten (Bodenaufschüttung),
Straßenbau einschl. Regenentwässerung
und Beleuchtung
und Schmutzwasserleitung,
Wasserversorgung

zusammen netto DM 3.450.000

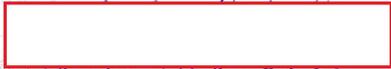
20. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen,
Wall aufsetzen, Feldgehölze, Großbäume, Heister,
Sträucher, Fertigstellungspflege

zusammen DM 410.000

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 3. 12. 1999


Der Bürgermeister

Stand: 01.07.99