

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet "nördlich der A 210 / östlich der Kreisstraße K 76"

und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

für das Gebiet "Kieler Straße Süd-Ost"

der Gemeinde Osterrönfeld

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

September 2000

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

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Eine Spedition suchte in der Nähe der Autobahn A7 im Wirtschaftsraum Rendsburg einen geeigneten Standort für einen Speditionsbetrieb. Im Gewerbegebiet "nördlich der A 210/ östlich der Kreisstraße K 76" und "Kieler Straße Süd-Ost" fand sich ein geeignetes Grundstück. Für den Standort eines Logistikunternehmens ist die Ausweisung eines sonstiges Sondergebiet notwendig.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung landschaftsplanerischer und umweltschützender Belange hat die Gemeinde Osterrönfeld die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 für das Gebiet "nördlich der A 210/ östlich der Kreisstraße K 76" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet "Kieler Str. Süd-Ost" der Gemeinde Osterrönfeld aufgestellt.

2. Verfahren der Bauleitplanung

Das Verfahren der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 soll nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt werden.

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 wurde am 06.04.00 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 Gebiet "nördlich der A 210/östlich der Kreisstraße K 76" und der "Kieler Straße Ost" wird im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld sind die im Geltungsbereich der o.g. Planung liegenden Flächen hauptsächlich als potentielle Baugebiete für Gewerbe eingetragen.

Eine kleine Abweichung zum Landschaftsplan wird auf den angrenzenden Flächen der Böschung an der A 210 vorgenommen. Hier ist innerhalb der 40 m Anbauverbotszone für Bundesfernstraßen eine Ruderalfläche dargestellt. Die Fläche wurde bei Aufstellung des Landschaftsplanes als Ruderalfläche in den Landschaftsplan übernommen, da zu diesem Zeitpunkt der B-Plan Nr. 16 bereits rechtskräftig war und die darin enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen in den Landschaftsplan übernommen wurden.

Diese Fläche fällt durch die 3. Änderung des B - Planes Nr. 16 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 als Gehölz- und Ausgleichfläche weg , da die bisher als Gewerbegebiet überplanten Flächen für die Errichtung eines Speditionsunternehmens nicht ausreichen.

Da die Böschung der A 210 mit Gehölzen bestanden ist, ist trotzdem noch ein Sichtschutz und eine Eingrünung gegeben. Der Eingriff wird aus landschaftsplanerischer Sicht daher als vertretbar eingestuft, ist aber ausgleichspflichtig.

2.4 Grünordnungsplan

Durch das Planungsvorhaben müssen Flächen neu überplant werden, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft verwendet wurden. Um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen, ist das Landschaftsarchitektenbüro Bendfeld, Schröder und Franke aus Kiel beauftragt worden, einen landschaftspflegerischen Begleitplan herzustellen, der die Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

In diesem Begleitplan werden die Belange des Naturschutzes ausführlich abgehandelt.

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 die 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 Gewerbe stärker entwickeln als die übrigen nicht zentralörtlich eingestuften 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.

3.4 Frühzeitige Gespräche zur Abstimmung der Planung mit einzelnen Trägern öffentlicher Belange.

Am 06. Oktober 1999 fand ein Gespräch mit dem Staatlichen Umweltamt, dem Bürgermeister und dem leitenden Verwaltungsbeauftragten der Gemeinde Osterrönfeld und dem Dipl. Ing Helmut Hansen, Architekt und Stadtplaner aus Rendsburg statt.

Ziel des Gespräches war es im Vorwege zu klären, ob der geplante Standort für ein Speditionsunternehmen geeignet ist.

Das Gespräch führte zu dem Ergebnis, daß durch ein Schallgutachten eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen festgestellt werden und das Schallgutachten dann dem späteren Antrag auf Baugenehmigung beigelegt wird .

4.0 Planungsgebiet

4.1 Planungsgebietgröße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,58 ha.

4.2 Geplante Flächen

1. ca. 14.114 m² Sonstige Sonderbauflächen
Zweckbestimmung: Gewerbe
Art der Nutzung: Speditionsunternehmen
2. ca. 610 m² Verkehrsflächen
3. ca. 1.076 m² öffentliche und private Grünflächen

5. Plangeltungsbereiche

5.1 Plangeltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 "nördlich der A 210/ östlich der Kreisstraße 76"

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:
71/74 tlw., 71/71, 71/83 und 71/72 der Flur 6, Gemarkung Osterrönfeld

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

von den Flurstücken 71/69 und 71/82 im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 16

im Osten:

von dem Flurstück 47/1 (Wanderweg) und dem Flurstück 71/74 der Flur 6 Gemarkung Osterrönfeld im Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 23

im Süden:

von der A 210 mit der Flurstücksbezeichnung 1/8 der Flur 6 Gemarkung Osterrönfeld

im Westen:

von dem Flurstück 71/67 der Flur 6, Gemarkung Osterrönfeld im Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 16

5.2 Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kieler Straße Süd-Ost"

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

15/15 tlw., 46/18 (Wanderweg) tlw. und 46/37 der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld und dem Flurstück 71/74 tlw. der Flur 6, Gemarkung Osterrönfeld

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

von den Flurstücken 71/83 und 71/72 der Flur 4 Gemarkung Osterrönfeld im Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 16 und den Flurstücken 46/18 (Wanderweg), 15/17 der Flur 4 Gemarkung Osterrönfeld im Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 23

im Osten:

von der Werner-von-Siemens-Straße mit der Flurstücksbezeichnung 15/15 und dem Wanderweg mit der Flurstücksbezeichnung 46/18. Beide Flurstücke liegen in der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld.

im Süden:

von der A 210, Flurstück 1/8 der Flur 6, Gemarkung Osterrönfeld und dem Flurstück 15/29 und 46/18 (Wanderweg) der Flur 4 Gemarkung Osterrönfeld im Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 23.

im Westen:

von dem Flurstück 71/74 tlw. der Flur 6, Gemarkung Osterrönfeld des B-Planes Nr. 16.

6. Lage im Raum

Die Plangeltungsbereiche liegen innerhalb der Gewerbeflächen, die durch den B-Plan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung "nördlich der A 210/östlich der Kreisstraße 76", der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 und des B-Planes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung "Kieler Straße Süd-Ost" überplant wurden.

Die bereits fertiggestellten Gewerbegebiete liegen zwischen der A 210 und der K 75, ca. 2,5 km vom Rendsburger-Kreuz entfernt.

Man gelangt über die Abfahrt der A 210 "Schacht-Audorf/Schülldorf/Osterrönfeld" über die K 76 und dann ein Stück auf der K 75, Richtung Schülldorf, zu den Zufahrten der o.g. Gewerbegebiete.

Das Planungsgebiet ist sehr gut an übergeordnete Verkehrsachsen angebunden.

7. Ziel und Zweck der Planung

- Schaffung von geeigneten Bauflächen für Speditionsgewerbe,
- zur Ansiedlung von Gewerbe in der Gemeinde Osterrönfeld zur Stärkung der Funktion des Ortes,
- Ausschöpfung von bereits gut an übergeordnete Straßensysteme angebundenen erschlossene Gewerbegebiete,
- Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde,
- zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen.

8. Festsetzungen im B-Plan

Der Anlaß der Planung war, Bauflächen für Speditionsgewerbe auszuweisen und bereitzustellen.

Heutige Speditionsunternehmen benötigen, um gegenüber den Unternehmungen im Ausland konkurrenzfähig bleiben zu können, viel betriebswirtschaftlichen Spielraum.

Deshalb fallen solche Betriebe von der Art und der Nutzung unter den § 11 der BauNVO "Sonstige Sondergebiete". Um die geplante Gebietsart noch genauer zu erfassen, wird eine Zweckbestimmung ausschließlich für Gewerbe und die Art der Nutzung für Speditionsunternehmen festgesetzt. Die Zufahrt muß über die gemeindeeigene fertiggestellte Anschlußstraße, die von der Werner-von-Siemens-Straße abgeht, erfolgen. Diese Anliegerstraße bleibt Gemeindestraße. Deshalb fällt das bisher festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger des Gewerbegebietes südwestlich der ehemaligen geplanten Bahnanlage, der Gemeinde und der Versorgungsträger weg.

Die anderen Festsetzungen wurden gegenüber der ursprünglichen Planung nicht geändert. Das Gebiet soll sich im Maß, in der Bauweise, mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft und mit den örtlichen Bauvorschriften den angrenzenden Gewerbegebieten anpassen und sich einfügen.

Im Bereich von Sichtfeldern im Straßenverkehr ist generell Bewuchs über 0,70 m zur Verkehrssicherheit nicht zulässig und deshalb entsprechend festgesetzt.

Die Anbauverbotszone von 40 m an der Bundesautobahn wird weiterhin als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen.

9. Natur und Umwelt

9.1. Natur

Die Gemeinde Osterrönfeld bereitet durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 Bauflächen für Speditionsgewerbe vor.

Hierfür müssen die Bauflächen im B-Plan Nr. 16 und im B-Plan Nr. 23 erweitert werden.

Teilbereiche der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan Nr. 16 und im B-Plan Nr. 23 Flächen, die mit Sträuchern anzupflanzen waren, werden zusätzlich als Sonderbauflächen benötigt, damit das hier geplante Speditionsunternehmen die Flächen wirtschaftlich ausnutzen können.

Dieser Eingriff erfordert gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Der landschaftspflegerische Begleitplan sagt folgendes aus:

Eingriffe

Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 kommt es zu folgenden Eingriffen:

1. Zusätzliche Versiegelung im Bereich des vormals zu pflanzenden Gehölzstreifens.
2. Verlust einer Gehölzfläche.
3. Verlust einer bereits mit 75 % angerechneten Ausgleichsfläche.

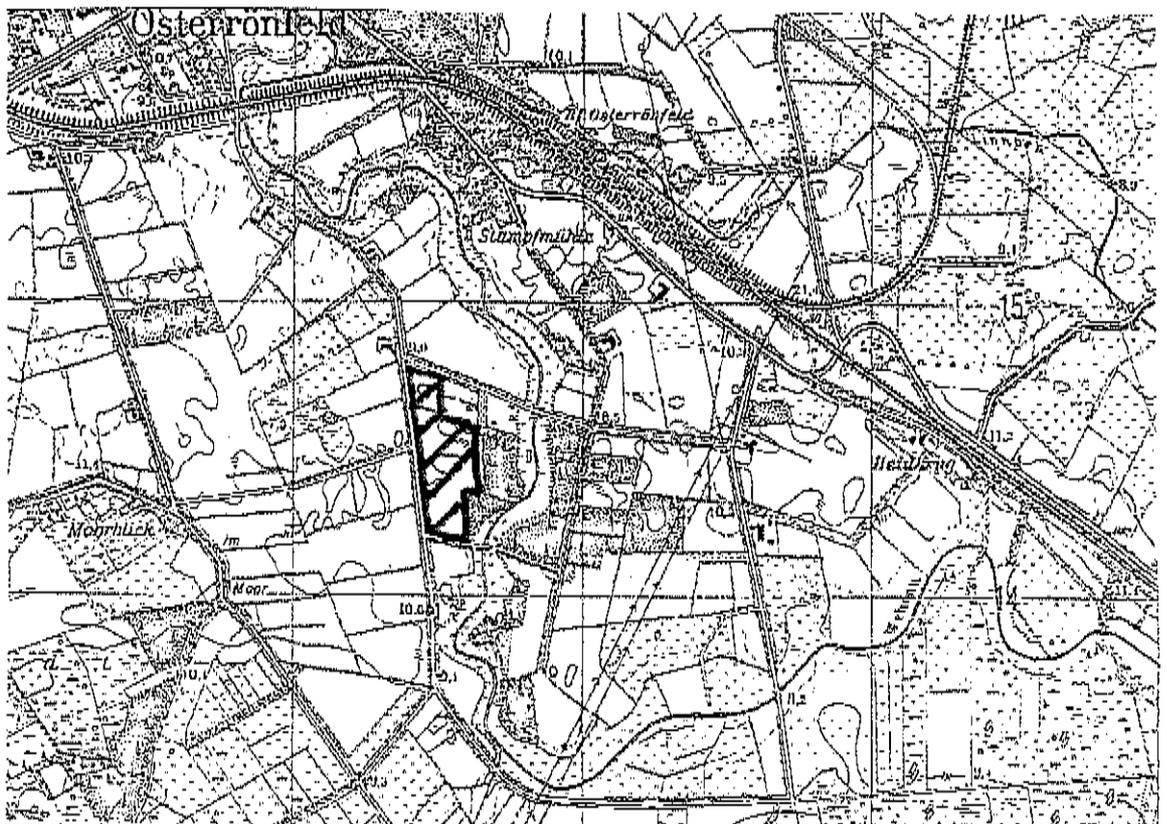
Größe der Fläche: 1.070 m²

Ausgleich- bzw. Ersatzleistung:

Der erforderliche Ausgleich ist nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu leisten. Die Gemeinde muß daher geeignete Flächen für eine Ersatzmaßnahme außerhalb des B - Plangebietes zur Verfügung stellen. Grundlage für die Auswahl einer Fläche ist der Landschaftsplan, in dem großflächig Suchräume für Kompensationsflächen dargestellt sind.

Die Gemeinde hat eine größere Fläche für eine Waldbildung b.z.w für Ersatzwald erworben. Dabei handelt es sich um einen Bereich westlich der Wehrau mit einer Gesamtgröße von 10,26 ha, von denen bereits mehrere Hektar für andere Eingriffe angerechnet worden sind (B - Plan Nr. 25: 30000 m², B - Plan Nr. 26 : 3200 m² und B - Plan Nr. 27 : 41800 m²). Von den 102600 m² verbleiben - demnach - noch 27600 m². Für die Eingriffe durch die 3. Änderung B - Plan Nr. 16 und 1. Änderung B - Plan Nr. 23 werden rd. 2700 m² benötigt, so daß ein Rest von 24900 m² verbleibt.

Es ist die Entwicklung eines Laubmischwaldes vorgesehen. Die hier vorhandenen Knicks 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. Einzelheiten werden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt.



Lage der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche

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 für den B-Plan Nr. 23 ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH in 24259 Westensee erstellt. Dabei stellte sich heraus, daß passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur Autobahn notwendig sind.

Dieser Bereich fällt hauptsächlich in den Bereich der Anbauverbotszone an Bundesautobahnen.

Der Bereich, in dem passiver Schallschutzmaßnahmen für Büroräume, mit Öffnung zur Bundesautobahn, notwendig sind, wird in der Planzeichnung (Teil A) im B - Plan gekennzeichnet.

Weiterhin ist, im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 ein weiteres Schallgutachten erstellt worden. Mit dem Gutachten wurde die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Speditionsunternehmens mit der Umgebung geprüft.

Das Schalltechnische Gutachten wurde von der Schallschutz Nord GmbH in 24631 Langweddel erstellt.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet kein endgültiges Ergebnis, da kein konkreter Entwurf des geplanten Speditionsunternehmens vorliegt. Ein aktuelles Schallgutachten wird später dem Antrag auf Baugenehmigung beigelegt, so daß dadurch abschließend die schalltechnischen Anforderungen gemäß TA Lärm geklärt werden.

Eine dementsprechende Festsetzung wurde in die v.g. B-Pläne im Text (Teil B) unter A.5.1 eingearbeitet.

10. Erschließung

Die Erschließung ist über eine von der Werner-von-Siemens-Straße abgehenden gemeindeeigenen Anliegerstraße gesichert.

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

11. Bodenordnung

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Osterrönfeld.

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

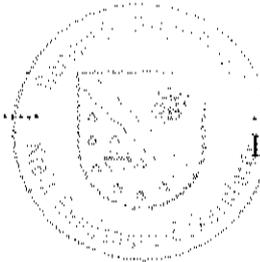
Die Erschließung für die 2. Änderung des B - Planes Nr. 16 und dem B - Plan Nr. 23 ist abgeschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 an.

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

Bodenvorbereitung
Pflanzen von Laubmischwald

zusammen ca. DM 3.000,00

Osterrönfeld, den 29. 10. 01




Der Bürgermeister

Stand: 06.06.2000/13.09.2000