

Begründung

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet „Ohldörp“ der Gemeinde Osterrönfeld

**Auftraggeber:
Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

Februar 2002

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

1. Einführung

1.1 Anlass der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25

Aufgrund der geänderten Nachfrage hinsichtlich des Bebauungswunsches der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und zur Sicherung und Einhaltung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung „Ohldörp“ beschlossen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wurde am 13.12.01 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. vereinfachte Änderung nicht berührt.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der B-Plan Nr. 25 wurde aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entwickelt und abgestimmt. Die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes 25 weicht von der v.g. Planung nicht ab.

2.5 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 Landschaftsarchitektenbüro Bendfeldt-Schröder-Franke aus Kiel hat die notwendigen Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen in Form eines Grünordnungsplanes nachgewiesen.

Durch die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

3. Anpassung an die übergeordnete Planung

Die Anpassung an die Landesraumordnungsplanung Schleswig-Holstein 1998 und die Regionalplanung für den Planungsraum III wurde im Zuge der Planung des B-Planes Nr. 25 geprüft und abgestimmt.

Die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 weicht davon nicht ab.

4. **Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht**

Das Planungsvorhaben der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Osterrönfeld fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen.

5. **Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 235, 241, 242 und 243 der Flur 7 Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

von dem Fuß- und Radweg entlang des Bahndammes mit der Flurbezeichnung 13/9

im Osten:

von der Anliegerstraße (Planstraße f) mit der Flurstücksbezeichnung 120

im Süden:

von den Wohnbaugrundstücken mit den Flurstücksbezeichnungen 249, 248, 247 und 246

im Westen:

von der öffentlichen Grünanlage mit Fußweg mit der Flurbezeichnung 147

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 7 und haben die Gemarkung Osterrönfeld.

6. **Größe des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.448,00 m²

Davon werden:

2492 m ²	als	Allgemeines Wohngebiet
756 m ²	als	Verkehrsflächen
200 m ²	als	Stellplätze

ausgewiesen.

7. **Lage des Plangeltungsbereiches und Bezeichnungen im B-Plan Nr. 25**

Das Plangeltungsgebiet liegt an der westlichen Grenze des durch den B-Plan Nr. 25 überplanten Wohngebietes „Ohldörp“ und grenzt an öffentliche Grünflächen für die Naherholung. Im B-Plan Nr. 25 wurde das Gebiet als Quartier A und als Allgemeines Wohngebiet WA 1 bezeichnet.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die öffentliche Fuß- und Radwegverbin-

dung, die südlich entlang des Bahndammes von der „Bokelholmer Chaussee“ bis zum „Aukamp“ führt.

Die Bezeichnungen des Wohnquartieres (A), des Wohngebietes (WA 1) und die Planstraßenbezeichnung (m) werden in die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes 25 aus dem B-Plan Nr. 25 unverändert übernommen. Die Aufteilung der in Aussicht genommenen Grundstücke ändert sich. Deshalb werden die neu geplanten in Aussicht genommenen Grundstücke entsprechend durchnummeriert.

8. Aufhebungen von Festsetzungen aus der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 im Quartier A, Gebiet WA 1 auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. „3“, „4“, „5“ und „6“ durch die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25

Aufhebungen :

- Baugrenzen
- GRZ 0,35
- GFZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse II
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Straßenbegrenzungslinie für die Planstraße „m“, tlw.
- Parken
- textliche Festsetzungen im Text (Teil B) unter Buchstabe A, Ziffer 1.1.2 tlw.:
„Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut: max. 6,00 m“
- Anzahl Wohneinheiten pro Einzelhaus max. 2 WE und in Hausgruppen pro Haus max. 1 WE

Neue Festsetzungen:

- Baugrenzen
- GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I
- Straßenbegrenzungslinie für Planstraße „m“, tlw.
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen
- Anzahl Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus max. 2 WE und in Hausgruppen pro Haus max. 1 WE
- textliche Festsetzungen im Text (Teil B) Buchstabe A, Ziffer 1.1.3:
Festsetzungen folgender Höhen:
Wandhöhe Hauptgebäude: max. 4,00 m
Wandhöhe Garagen und Nebengebäude: max. 3,00 m
Firsthöhe: max. 10,00 m

Ausgenommen von der o.g. Festsetzung „Wandhöhe Hauptgebäude max. 4,00 m“ sind Wände von Süd- oder Westfassaden, wenn sie der natürlichen Belichtung dienen. Hier darf die Wandhöhe max. 5,50 m betragen.

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

9. **Anpassung der Planung an den Bestand**

Das Wohngebiet „Ohldörp“ ist bis auf wenige Baugrundstücke vollständig bebaut. Zu den unbebauten Grundstücken gehört die in den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 einbezogene Fläche.

Es handelt sich hier um Grundstücke für eine Bebauung zur Schließung des westlichen Ortsrandes. Die Festsetzungen über Maß und Bauweise der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden umliegenden Gebäudebestand bzw. an der bereits vorhandenen Ortsrandbebauung.

10. **Immissionen**

Die Hinweise zu Immissionen im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 sind aus dem B-Plan Nr. 25 übernommen.

Die damaligen 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 (s. Anlage Nr. 3.2 im Schallgutachten).

Folgende Konflikte betreffen die Planung der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 : Der Bahndamm, der das Planungsgebiet im Nord begrenzt.

Die Gemeinde Osterrönfeld empfiehlt hier folgende Schallschutzmaßnahmen:

Die Anlage Nr. 1 der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm für Schlafräume.

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

11. **Erschließung**

Das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 1 wird über die private Straße „m“ erschlossen. Die Erschließung ist durch den B-Plan Nr. 25 aufgrund des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die bereits anliegenden bebauten Grundstücke, für das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 1, für die Gemeinde und Versorgungsträger gesichert.

12. **Bodenordnende Maßnahmen**

Alle Grundstücke befinden sich im privaten Besitz.

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

Das Wohngebiet wird 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.

17. Abfallbeseitigung

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

18. Stromversorgung

Das Wohngebiet wird, wie der gesamte Gemeindebereich, an das Stromversorgungsnetz der SCHLESWAG AG angeschlossen.

19. Fernmeldewesen

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

20. Zentrale Wärmeversorgung

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

21. Erschließungskosten

Die Erschließung des B - Planes Nr. 25 ist abgeschlossen. Durch die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 fallen für die Gemeinde keine zusätzliche Erschließungskosten an.

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

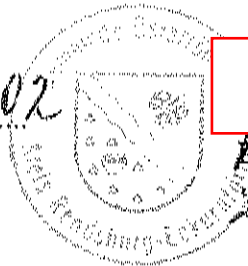
Es fallen durch die 4. vereinfachte Änderung des B - Planes Nr. 25 keine zusätzlichen Kosten für Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Wall aufsetzen, Feldgehölze, Großbäume, Heister, Sträucher, Fertigstellungspflege an.

Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits im B - Plan Nr. 25 eingerechnet. Die Kosten sind 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

1. Aug. 02



Der Bürgermeister

R. Str. Bgm.

Stand: 04.02.2002