

Begründung

Bebauungsplan Nr. 26

für das Gebiet

"Verbrauchermarkt an der K 75"

der Gemeinde Osterrönfeld

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

September 1999

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

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Die Gemeinde möchte die Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Osterrönfeld mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern.

Eine konkrete Nachfrage eines Intressenten, der in Osterrönfeld einen Verbrauchermarkt mit Frische- und Diskountmarkt errichten will, veranlaßte die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 26 mit der Gebietsbezeichnung "Verbrauchermarkt an der K 75" 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. 26 soll nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt werden.

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 26 wurde am ~~27.08/11.3.99~~ ^{27.08/11.3.99} von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der am ~~16.12.99~~ ^{16.12.99} aufgestellte Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet "Verbrauchermarkt an der K 75" wird im Parallelverfahren aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes

Von den Darstellungen im Landschaftsplan wird nicht abgewichen.

2.4 Grünordnungsplanung

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

Aufgaben oder Funktionen, die gemäß LROP1 von zentralen Orten sichergestellt werden sollen, können, wenn z.B. der zentrale Ort seine Aufgaben nicht mehr vollständig wahrnehmen kann, aufgrund interkommunaler Abstimmung, von Gemeinden im Stadt- und Umlandsbereich mit besonderer Eignung übernommen werden.

Die Entwicklung dieser Gemeinden ist in Verbindung mit der Entwicklung des jeweiligen zentralen Ortes oder Stadtrandkernes zu sehen. Insbesondere die Landschafts- und Bauleitungsplanungen sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur sind mit dem zentralen Ort oder Stadtrandkern abzustimmen.

Diese zu übernehmenden Funktionen für geeignete Gemeinden sind im Regionalplan einzutragen.

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 zentralörtliche eingestufteten Gemeinden.

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 in vertraglicher Form ein Einverständnis für die weitere Entwicklung hinsichtlich der Errichtung eines Verbrauchermarktes getroffen. In einer ergänzenden Abstimmung zur Regelung der Sortimentsstruktur um Auswirkungen des Verbrauchermarktes auf das Zentrum der Stadt Rendsburg zu vermeiden, wurde beschlossen, die Zweckbestimmung in "Verbrauchermarkt" abzuändern.

In weiterer Abstimmung mit der Stadt Rendsburg wird, zur Festsetzung in der Verbindlichen Bauleitplanung ein Warensortiment ausgearbeitet, welches schädliche Auswirkungen auf das Stadtzentrum Rendsburg vermeiden soll.

4. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke
51/57, 49/2, 84/11 tlw. der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von der Kieler Straße (K 75)

(Flurstück 84/11 der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld)

im Osten: von der Autobahnzufahrt A 210 (AS Schacht-Audorf) der K 76

(Flurstück 49/3 der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld)

im Süden: von dem Flurstück 72/25 tlw. der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld

auf dem eine Gehölzpflanzung Sichtschutz zu dem dahinterliegenden
Sondergebiet "Bund"

im Westen: von dem Allgemeinen Wohngebiet Bargesch mit den Flurstücken 51/25,
51/26 (Spielplatz), 51/27, 51/28, 51/29, 51/30 der Flur 4, Gemarkung
Osterrönfeld

5. Planungsgebietsgröße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,0 ha.

Davon sind:

1. ca. 1,538 ha als Bauflächen

2. ca. 0,180 ha als öffentliche Verkehrsflächen

3. ca. 0,140 ha als private Grünflächen

4. ca. 0,035 ha bestehende Knickanlagen

5. ca. 0,107 ha Flächen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

geplant.

6. Lage im Raum

6.1 Lage im Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Grundkartenbereich Schülldorf. Es handelt sich um eine ackerbauliche Fläche, die ruderal bewachsen ist. Das Gebiet weist eine unvollständige Knicklandschaft vor. Im Westen begrenzt ein Knick das Planungsgebiet. Im Norden schließt ein Knick an, der aber nicht ganz das Flurstück im Norden begrenzt, sondern nach ca. 65 m aufhört. Auf dem Grundstück des Bundesvermögens-

amtes befindet sich entlang der K 76 ein mit Gras bewachsener Wall, der keine Bedeutung für den Naturschutz hat.

Im Süden grenzt ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen an das Planungsgebiet.

6.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt am Ortseingang der Gemeinde Osterrönfeld, direkt am Kreuzungspunkt der Kieler Straße (K 75/ K 76)/Zufahrt A 210 (AS Schacht-Audorf), also in einer sehr guten verkehrsangebundenen Lage. Ein Verkehrsgutachten, erstellt vom WV Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH in 24539 Neumünster, hat die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs überprüft und diese als ausreichend bezeichnet. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Realisierung des Verbrauchermarktes problemlos

7. Ziel und Zweck der Planung

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Osterrönfeld im Sinne des BauGB und der BauNVO in Abstimmung aller Belange;
- zur Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde Osterrönfeld;
- zur Sicherung einer ausgewogenen Versorgungsgefüges im Wirtschaftsraum Rendsburg mit dem zentralen Ort Rendsburg;
- Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Lage des geplanten Discounters und des geplanten Frischemarktes so verbrauchernah wie möglich und verkehrsgünstig anzuordnen;
- zur Unterstützung der umliegenden ländlichen Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs;
- Verbesserung des Knotenpunktes K 75/K 76 / Zufahrt A 210;
- Sicherung von sinnvoller Ausgleichfläche gemäß Landschaftsplan

8. Planungsgrunddaten

Gegenwärtig sind folgende Planungsdaten bekannt:

- Errichtung eines Marktgebäudes am Südrand des vorgesehenen Baugrundstückes mit einer Gesamtverkaufsfläche von netto 2.900 m² als Verbrauchermarkt

- gemäß Verkehrsgutachten ist mit ca. 2.400 Kunden - PKW (An- und Abfahrten) pro Tag zu rechnen
- Errichtung von 210 PKW-Stellplätzen
- Die Warenanlieferung für den Frischemarkt wird auf der Gebäudesüdseite und für den Discountmarkt auf der Gebäudeostseite erfolgen. Es wird angestrebt, daß die beiden Märkte im Bedarfsfall auch im Nachtzeitraum von 22.00 - 6.00 Uhr vereinzelt per LKW mit Waren beliefert werden.
- Die genauen Standorte für die Kühlanlagen stehen noch nicht fest; hierfür werden jedoch schalltechnische Vorgaben abgeleitet, so daß der Geräuschimmissionsanteil der Technischen Anlagen vollkommen vernachlässigbar ist.

9. Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Frischemarkt und einen Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2900 m².

Für diese Art der Nutzung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach BauNVO 1990 notwendig. Zur Sicherung des Umfangs und des Warensortiments wurden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Konkurrenz zum Warenangebot im Zentrum des unter den Orten Rendsburgs vermeiden sollen.

Das Maß der Nutzung wird mit der nach § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze festgesetzt, da von einer großen Ausnutzung durch den gehobenen Bedarf an Stellplätzen für die Kunden ausgegangen wird. Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird auf 5500 m² begrenzt. Eine Überschreitung ist nur durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen (mit Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und unterirdischen Bauanlagen) zulässig. Die Geschossigkeit wird auf 1 begrenzt mit einer max. Traufhöhe von 4 m, einer Wandhöhe mit max. 6,00 m und einer max. Firsthöhe von 10 m. Dies soll die bauliche Gebäudeentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzen .

Die abweichende Bauweise ist für großflächigen Einzelhandel notwendig, um einen wirtschaftlichen Betrieb realisieren zu können.

Die Flächen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden entsprechend den Empfehlungen des in Auftrag gegebenen Schallschutzgutachtens bei der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord GmbH festgesetzt. Zusätzliche textliche Festsetzungen sollen die vorhandene Wohnbebauung weiterhin vor Immissionen seitens des Verbrauchermarktes schützen.

Da ein Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen für den Lärmschutzwall festgesetzt wurde, gilt der durch den Lärmschutzwall entstandene Eingriff als ausgeglichen.

Damit der bestehende Knick geschützt und gepflegt werden kann, ist ein Saumstreifen, der der Sukzession überlassen wird und der gleichzeitig als Entwässerungsstreifen für den Lärmschutzwall dient, von 1 m festgesetzt.

Der Lärmschutzwall wird auf der Seite zum geplanten Frischemarkt und Discountmarkt durch eine Stützmauer abgefangen.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen gemäß dem Detail a in der Planzeichnung, um das notwendige Ausmaß der Versiegelung durch Grünpflanzen zu mildern. Hier wurde eine Pflanzung von Feldahorn festgesetzt, da Feldahorn ein Flachwurzler ist und ein feines Wurzelwerk entwickelt, das den Straßenbelag nicht anhebt. Zur weiteren Verbesserung des Ortbildes sind Anpflanzungen von Linden in der Anbauverbotszone als Fortsetzung und Ergänzung, zur vorhandenen Baumreihe aus Linden festgesetzt.

Der Einfahrtbereich wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg festgelegt. Es mußte eine ausreichend Entfernung zum Kreuzpunkt K 75/K 76 geschaffen werden, die eine Linksabbiegerspur mit der Stellung von 2 LKW hintereinander zuläßt, die zum Frischemarkt abbiegen wollen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand nach LBO Schleswig-Holstein eingehalten werden muß und von dieser Baugrenze in 60 m Abstand die nördliche Baugrenze festgesetzt wird. Die seitliche Baugrenze endet im Osten an der Anbauverbotszone und im Westen an den Pflanzstreifen für die Berankung der Stützwand.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Bauantrag des Bauvorhabens gemäß Stellplatzerlaß geführt.

Eine Festlegung der Stellplätze ist für den Lärmschutz nicht von Bedeutung.

Da der Verbrauchermarkt aufgrund seiner Lage am Ortseingang eine ortsprägende Funktion einnimmt, wurde aus städtebaulichen Gründen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um eine wirtschaftlich realisierbare gestalterische Qualität des Marktes zu erhalten, die Rücksicht auf die vorhandenen Baustruktur nimmt.

Die Stützwand muß ebenfalls aus gleichen städtebaulichen Gründen gestaltet werden. Auch hier wurden örtliche Bauvorschriften diesbezüglich festgesetzt.

10. Natur und Umwelt

10.1 Natur

Die Gemeinde Osterrönfeld hat die Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA Bendfeld, Schröder, Franke, 24116 Kiel, beauftragt, einen landschaftsplanerische Stellungnahme und eine Bilanz des Ausgleichsbedarfs zu erbringen.

In der Bilanzierung sind Ersatzmaßnahmen für den Eingriff aufgeführt. Als Maßnahme sind rd. 1 ha Grünlandextensivierung im Bereich des Wehrautals vorgesehen und 3250 m² Neuwaldbildung auf geeigneten Flächen westlich der Wehrau.

Da die Errichtung des Lärmschutzwalles einen Eingriff darstellt, werden diese Flächen nicht als Ausgleichflächen berücksichtigt. Der Eingriff wird als in sich ausgeglichen betrachtet aufgrund der Gehölzbepflanzung des Walles mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

Dem Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild dienen folgende Maßnahmen: die Eingrünung an der Nord- bzw. Ostseite, die Baumpflanzungen an den Straßen und auf den Stellplatzflächen.

10.2 Umwelt

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zum westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet Bargesch und den Kleingärtneranlagen nördlich der K 75 wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH in 22525 Hamburg erstellt.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und so festgesetzt, daß der Investor des Verbrauchermarktes die Gebäudeplanung unabhängig von dem vorliegenden Schallgutachten durchführen kann, aber die aus der Gebäudeplanung resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein neues oder überarbeitetes Schallgutachten nachweisen muß. Der im Schallgutachten dargestellte Lärmschutzwall wurde bis an die nördliche Flurstücksgrenze herangezogen.

Diese Umsetzung des Lärmschutzwalles gemäß Gutachten ist nicht 100% möglich, da dann durch den Wall die Einsicht für Autofahrer, die vom Verbrauchermarkt kommen, eingeschränkt wäre.

Der Wall würde zusätzlich die Fußgängerüberquerung, die aus verkehrstechnischen Gründen an dieser Stelle am sinnvollsten ist, stören. Nach Absprache mit der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH hat diese kleine Abweichung schalltechnisch keine wesentliche Auswirkung.

11. Erschließung

Eine Zufahrt zum Verbrauchermarkt vom Autobahnzubringer (AS Schacht-Audorf) ist nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt und dem Ing.-Büro für Straßenplanung Rix & Soll wurde eine Erschließung ausgearbeitet, die einen ungehinderten Verkehrsabfluß bewirken soll. Die Zufahrt wurde so weit wie möglich von der Kreuzung K 75/K 76 geplant, um eine ausreichende Länge für die neu geplante Linksabbiegerspur zu erhalten. Eine Fußgängerüberquerung der K 75, die den vom Ortskern herkommenden Fuß- und Radverkehr lenken soll, ist mit eingeplant.

Um eine sichere Verkehrsführung für und Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten, wurde der Weg für Fußgänger und Radfahrer bis auf das Grundstück des geplanten Verbrauchermarktes geführt und festgesetzt. Die Gemeinde Osterrönfeld plant am Kreuzpunkt K 75/K 76 einen Verkehrskreisel, um einen noch zügigeren Verkehrsabfluß zu erreichen.

Zur Sicherung des Einordnens des Kundenverkehrs in die übergeordnete Straße (K 75) werden freizuhaltende Sichtfelder mit einer Anfahrtsicht von 3m und einer Schenkellänge von 85 m bemessen. Dabei stellte sich heraus, daß die Sicht teilweise durch den vorhandenen alten Baumbestand leicht behindert wird. Deshalb soll ein Stoppschild zur Sicherheit im Bereich der Ausfahrt aufgestellt werden.

12. Bodenordnung

Das Flurstück 51/57 der Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 49/2 Flur 4, Gemarkung Osterrönfeld, befindet sich im Eigentum des Bundesvermögensamtes. Der Investor des geplanten Frischemarktes beabsichtigt, die Flächen der Gemeinde zu kaufen. Die Fläche, die sich im Eigentum des Bundesvermögensamtes befindet, ist für eine eventuelle spätere Erweiterung gedacht.

13. Brandschutz

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

14. Wasserversorgung

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

15. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken, im B-Plan Nr. 20 mit der Gebietsbezeichnung "Seekamp" eingeleitet. Die Kapazität reicht gemäß Berechnung des Ing. Büros Petersen und Partner, Inh. Dipl. Ing. Th. Böttcher, Beratender Ing. VBI in 24111 Kiel aus.

16. Abfallbeseitigung

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

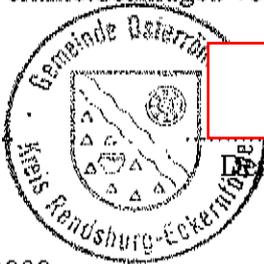
17. Stromversorgung

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

18. Fernmeldewesen

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

Osterrönfeld, den 4.2.2000



Der Bürgermeister

Stand: 13.10.99/14.10.99/27.01.2000