

Begründung

**1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr.15
für das Gebiet
„Bauverein Ost“
der Gemeinde Schacht - Audorf**

**Auftraggeber:
Gemeinde Schacht - Audorf
Der Bürgermeister
Kieler Straße 25
24790 Schacht - Audorf**

März 2002

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

1. Einführung

1.1 Anlass der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 15

Im Zuge der Veräußerung der im B-Plan Nr. 15 geplanten Grundstücke stellte sich heraus, dass für ein Siedlungsprojekt des Siedlerbundes mit speziell zugeschnittenen Grundstücken für flächen- und kostensparenden ökologischen Siedlungsbau, keine Nachfrage mehr bestand.

Weiterhin konkretisierte sich der Bedarf einer Kindertagesstätte für 2 Gruppen mit Erweiterungsmöglichkeit für max. 3 Gruppen.

Der ursprünglich gedachte Standort war nicht konkret für eine Kindertagesstätte festgesetzt, sondern aufgrund des § 4 BauNVO als soziale Anlage in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

Da jetzt weitere Grundstücke für den Standort der Kindertagesstätte zur Auswahl standen, wurde der ursprüngliche Standort nochmals überdacht.

Aufgrund der Randlage der für den Siedlungsbau vorgesehenen Grundstücke, entschied die Gemeinde sich, die Kindertagesstätte am Rande des Wohngebietes zu planen, um eine bestmögliche Verträglichkeit dieser Einrichtung, trotz ihrer Sozialadäquanz in einem Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu integrieren, so dass angrenzende Wohngrundstücke durch die Kindertagesstätte in ihrer Wohnruhe nicht unzumutbar beeinträchtigt werden könnten.

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück für die Anlage für soziale Zwecke sollen Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern an die Vorgaben des B-Planes Nr. 15, hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der Bauweise für freistehende Wohngebäude angepasst werden.

Im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung hat die Gemeinde Schacht – Audorf beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 15 „Bauverein Ost“ aufzustellen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 27.09.2001 gefasst.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. Die Anpassung an den Landesraumordnungsplan, Regionalplan, F-Plan und Landschaftsplan wurde im B-Plan Nr. 15 geklärt. Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 15 weicht davon nicht ab.

2.3 Grünordnungsplan

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen durch den B-Plan Nr. 15 wurde im Zuge des Verfahrens des B-Planes Nr. 15 vorgenommen. Das Büro für Landschaftsentwicklung GmbH aus Eckernförde haben die notwendigen Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen in Form eines Grünordnungsplanes nachgewiesen.

Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 15 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst 2 Teilbereiche mit den Flurstücksnummern 85, 86, 87, 152, 107, 108, 160 tlw. und 151 der Flur 3 Gemarkung Schacht – Audorf. Es handelt sich um die im B-Plan Nr. 15 festgelegten Gebiete mit der Bezeichnung WA1 tlw. (in Aussicht genommene Grundstücke 2, 3, 4), WA3 und WA13 und einem Teilstück der Planstraße „a“.

Der **Teilbereich 1** wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von der L 47 (Flurstück 361)

im Osten: von den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstück 6)

im Süden: Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 tlw. Flurstücke 88,89,90) und der Planstraße „a“ (Flurstück 160)

im Westen: von der Wohnbebauung, die vom Bauverein erschlossen wird. (Flurstücke 1/20, 1/15) und dem Blockheizwerk der Schlesweg (Flurstück 5/1)

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 3 der Gemarkung Schacht-Audorf.

Der **Teilbereich 2** wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstück 6)
von dem Allgemeinen Wohngebiet (WA9) (Flurstücke 130 und 131)

im Osten: von den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstück 6) und von der Planstraße „e“ (Flurstück 166)

im Süden: von der Planstraße „e“ (Flurstück 166)

im Westen: von der Planstraße „e“ (Flurstück 166)

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 3 der Gemarkung Schacht – Audorf.

4. Größe des Plangeltungsbereiches

4.1 Teilbereich 1

Der Plangeltungsbereich des Teilbereiches 1 umfasst eine Fläche von 6.537 m² und ca. 700 m² Flächen der Planstraße „a“

Davon werden: ca. 4.012 m² als Allgemeines Wohngebiet

ca. 290 m² als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

2.064 m² als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung:
Kindertagesstätte

ca. 855 m² als öffentliche Verkehrsfläche, davon

ca. 155 m² für Parkplätze

16 m² für Standplatz Müllbehälter

4.2 Teilbereich 2

Der Plangeltungsbereich des Teilbereiches 2 umfasst eine Fläche von 3.597 m²

Davon werden:

3.597 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. Lage der Plangeltungsbereiche und Übernahme der Bezeichnungen aus dem B-Plan Nr. 15

5.1 Teilbereich 1

Die in die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 15, Teilbereich 1 einbezogenen Gebiete, WA 1 tlw. und WA 3 liegen im nördlichen Bereich des B-Planes Nr. 15, der an die Landesstraße 47 grenzt. Westlich grenzt das Blockheizwerk der Schleswag an das Plangebiet.

Die Erschließung der Gebiete WA 1 tlw. und WA 3 erfolgt durch die Planstraße a, die von der Landesstraße 47, die nördlich des Planungsgebietes verläuft, abgeht. Die Landesstraße 47 führt Richtung Westen in den Ortskern von Schacht – Audorf und Richtung Osten nach Ostenfeld.

Die Bezeichnungen der Gebiete (WA 1 tlw., WA 3) und die Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke im B-Plan Nr. 15 werden in die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 15 unverändert übernommen. Da jedoch eine weitere Unterteilung der in Aussicht genommenen Grundstücke erfolgt, wurden diese weiter in, z. B. in Aussicht

genommene Grundstücke Nr. 3, in 3 a, 3 b und 3 c unterteilt, oder falls aus ursprünglich zwei in Aussicht genommenen Grundstücken eins wird, wird die Nr. der Grundstücke gestrichen, ebenso wenn ein Wohngebiet wegfällt, z.B. WA 3.

5.2. Teilbereich 2

Das in die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 15, Teilbereich 2 einbezogene Gebiet WA 13 liegt im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 15 am nord – östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes, hauptsächlich anliegend an der Planstraße „e“ und deren Wendehammer mit angegliederten Parkplätzen.

Die Erschließung erfolgt über die Planstraße „e“, die von der Planstraße „d“ abgeht. Die Planstraße „d“ wird vom „Bauverein“ erschlossen.

Die Bezeichnung des Gebietes WA 13 und die Nummerierung des in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 81 werden unverändert übernommen. Da jedoch eine weitere Unterteilung des Grundstückes Nr. 81 erfolgt, wurde dieses Grundstück weiter unterteilt in 81 a bis 81 e.

6. Aufhebungen von Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 15 und neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 15

6.1 Teilbereich 1

Aufhebungen:

- Art der Nutzung für WA 3
- Grundflächenzahl 0,4 und 0,5
- Geschossflächenzahl 0,8 und 1,0
- Zweigeschossigkeit
- Höhen für zweigeschossige Bauweise (Text (Teil B) Buchstabe A, Ziffer 1.1.3)
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser (max. 2 WE)
- Baugrenze
- Bauweise: nur Doppelhäuser und nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Grünflächen im Sinne von § 127 BauGB
- 4 Parkplätze
- 8 Stellplätze
- Standort für Müllbehälter M 1
- Standorte für zu pflanzende Bäume
- Flurstücksgrenzen
 1. Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 87/85
 2. Standort für Müllbehälter
 3. Grenze zwischen den Flurstücken 160, 108 tlw. und 109 tlw.

Neue Festsetzungen:

- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung:
- Kindertagesstätte
- Grundflächenzahl 0,3; 0,4 und Text (Teil B) Buchstabe A Ziffer 1.1
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser (max. 1WE)
- Eingeschossigkeit
- Baugrenze
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grünflächen im Sinne von § 127 BauGB
- Erweiterung der öffentlich und privaten Verkehrsflächen
 - 10 Parkplätze in Senkrechtaufstellung
 - Versatz der öffentlichen Planstraße „a“
 - Wendeanlage, d = 12 m, für PKW am Ende der privaten Straße „g“
- Standort für Müllbehälter M 1
- Standorte für zu pflanzende Bäume

6.2 Teilbereich 2

Aufhebungen:

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Zweigeschossigkeit
- Baugrenze
- Standort für zu pflanzenden Knick
- Standorte für zu pflanzende Bäume

Neue Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,3
- Eingeschossigkeit
- Baugrenze
- Standort für zu pflanzenden Knick
- Standorte für zu pflanzende Bäume

6.3 Übernahme der textlichen Festsetzungen, Text (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen werden, bis auf die textliche Festsetzung: Buchstabe A, Ziffer 1.1.3, die ersatzlos gestrichen wird, soweit sie für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 15 zutreffen, unverändert übernommen, bzw. gemäß den neuen Planungszielen ergänzt oder angepasst.

7. Neue Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15

7.1 Teilbereich 1

Die im B-Plan Nr. 15 in Aussicht genommenen Grundstücke 2, 3 und 4 waren im Zuschnitt und mit ihren Festsetzungen gemäß der damaligen Nachfrage des Siedlerbundes für einen flächen- und kostensparenden Haustyp vorgesehen.

Da diesbezüglich keine Nachfrage mehr besteht, sondern eine Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern und nach Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte, wurden die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im B-Plan Nr. 15 für Einzel- und Doppelhausbauweise in den angrenzenden Wohngebieten angepasst.

Da momentan keine Nachfrage nach Hausgruppen besteht, aber das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 2 sich eignen würde, durch Reihenhausbauweise die rückwärtige Einzel- und Doppelhausbebauung von dem Straßenlärm der L 47 teilweise abzuschirmen und die Gebäudeausrichtung auf dem Grundstück in Nord – Süd Richtung möglich ist, so dass die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Südseite angeordnet werden und die Nordseite, die zur L 47 zeigt, entsprechend nur für Eingang und Nebenräume geöffnet wird. Damit eine Bebauung der in Aussicht genommenen Grundstücke 2a, 2b und 2c auch verdichtet durchgeführt werden kann, ist eine Überschreitung der GRZ für Hausgruppen bis max. 0,4 zulässig. Die in Aussicht genommenen Grundstücke sind frei unterteilbar und im Plan derzeit für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung unterteilt. (2 a, 2 b, 2 c, 3 a, 3 b, 3 c, 4).

Aufgrund des neuen Bebauungsvorschlages, in dem die Stellplätze auf den einzelnen in Aussicht genommenen Grundstücken geplant sind, ist mit mehr Gegenverkehr in dem Stichweg „g“ zu rechnen ist. Deshalb wird die Fahrbahn entsprechend einem Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit von PKW/PKW gemäß EAE 85/95 von 3,00 m auf 4,00 m verbreitert und eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße für PKW's angegliedert (d = 12 m).

Für die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Randlage eines Allgemeinen Wohngebietes bietet sich das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 24 an. (im B-Plan Nr. 15 Nr. 24 und 25).

Die Verlegung des Standortes der geplanten Kindertagesstätte an den Rand des Wohngebietes wurde zur bestmöglichen Erhaltung der Wohnruhe in den einzelnen Wohnquartieren geplant.

In dieser Lage muss allerdings zur Berücksichtigung des Anlieferungs- und Abholverkehrs der Kinder in die Kindertagesstätte die bisher geplante Verkehrssituation entsprechend den neuen Anforderungen geändert werden.

Als wesentliche Neuüberlegung wird eine Möglichkeit des Wendens für den An- und Abholverkehr angeboten, damit die Kinder direkt, ohne die Straße überqueren zu müssen, vor der Kindertagesstätte aus dem Fahrzeug aussteigen können.

Hierbei soll die Wendeanlage der Planstraße „b“, die ein Wohnquartier mit 19 Grundstücken erschließt, durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr nicht belastet werden.

Daraus ergibt sich folgende Änderung:

Erweiterung der Verkehrsflächen um 10 Parkplätze in Senkrechtaufstellung auf der Seite der geplanten Kindertagesstätte.

Bei dieser Anordnung kann auf eine Wendeanlage verzichtet werden.

Es werden 3,75 m von der östlichen Grundstücksbreite der in Aussicht genommenen Grundstücke 2a und 3a des Wohngebietes WA 1 benötigt. Die gesamte Fläche der Wohnbaugrundstücke wird ca. um 155 m² kleiner.

Durch die Möglichkeit, das Fahrzeug abstellen zu können, wird Müttern, die per PKW's ihre Kinder abliefern und abholen, die Möglichkeit gegeben, ihr Kind persönlich hinein begleiten zu können.

Damit das in Aussicht genommene Grundstück für eine Kindertagesstätte sozialwirtschaftlich effektiv ausgenutzt werden kann, ist eine max. GRZ von 0,5 zugelassen. Diese GRZ kann für versiegelte Flächen für Zufahrt, Zuwegung Stellplätze und Garagen um 50 % überschritten werden.

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umfang unverändert vom B-Plan Nr. 15 in die 1. vereinfachte Änderung übernommen. Lediglich werden die Standorte der zu pflanzenden Bäume etwas verschoben.

7.2 Teilbereich 2

Das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 82 soll nicht wie im B-Plan Nr. 15 vorgesehen mit einer Einrichtung für soziale Zwecke bebaut werden, sondern soll der Bebauung von Einzelhäusern dienen.

Da das Grundstück in kleinere Grundstücke von ca. 600 m² aufgeteilt und Einzelhäuser darauf errichtet werden sollen, wird das Maß der Bebauung, entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete, angepasst.

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umfang unverändert vom B-Plan Nr. 15 in die 1. vereinfachte Änderung übernommen. Lediglich werden die Standorte der zu pflanzenden Bäume verschoben und der zu pflanzende Knick wird als Begrenzung entsprechend des Verlaufes der Flurgrenze gepflanzt und ersetzt die im B-Plan Nr. 15 geplante Gehölzanpflanzung.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schacht-Audorf leben mit Stand vom Juli 2001 4314 Bürger.
Im Neubaugebiet „Alte Gärtnerei“ sind fast alle Baugrundstücke bebaut.

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 15 ist die Bebauung mit ca. 113 Wohneinheiten möglich.
Der rechtskräftige B-Plan Nr. 15 befindet sich noch in der Durchführung.
Fast alle Grundstücke im B-Plan sind bereits veräußert.

Der allgemeine Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schacht-Audorf beträgt gemäß der Landesraumordnungsplanung und der Regionalplanung, Entwurf-Gesamtfortschreibung 1998, 20 % vom Wohnungsbestand 1994.

Nach Auskunft der Gemeindedatenbank der Landesplanung Schleswig-Holstein befanden sich am 31.12.1994 insgesamt 1784 Wohnungen in der Gemeinde Schacht-Audorf.

Daraus ergibt sich folgender allgemeiner Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 94 =	357
./. Baufertigstellungen von 95 – 99 =	111
./. Baufertigstellungen 2000 =	62
./. verbindlich geplanter Wohneinheiten im B-Plan Nr. 15 =	ca. <u>113</u>
verbleibender Spielraum	ca. <u>71</u>

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 2,3,4 und 81 waren im B-Plan Nr. 15 ca. 15 Wohneinheiten geplant.

In der 1. vereinfachten Änderung werden 15 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit vorgeschlagen.
Daraus ergeben sich durch die 1. vereinfachte Änderung ebenfalls 15 Wohneinheiten auf den v.g. in Aussicht genommenen Grundstücken.

Diese Anzahl kann sich jedoch unwesentlich verschieben, da auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 2a, 2b und 2c auch Doppel- oder Reihenhäuser und auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 3a, 3b, 3c und 4 auch Doppelhäuser zulässig sind.
Die Anzahl der Wohneinheiten könnte auf max. 20 ansteigen.

9. Erschließung

Die Erschließung der Wohngebiete von der L 47 und von der Gemeindestraße „Bauverein“ bleibt unverändert gemäß B-Plan Nr. 15 bestehen. Eine Änderung der Planstraße „a“, die von der L 47 abgeht, ist nach 20 m vom Einmündungsbereich aufgrund der neuen Situation bezüglich der Kindertagesstätte geplant.

Es sind 10 Parkplätze für den Anlieferungs- und Abholverkehr vor der geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Um für diese Planung ausreichend Platz zu erhalten, ist ein Versatz der Planstraße „a“ notwendig. Dieser Versatz bewirkt optisch geschlossene Teilräume der Planstraße „a“, die den Kraftfahrer veranlassen sollen, langsam zu fahren und sich auf die unmittelbar überschaubaren Bereiche des Straßenraumes zu konzentrieren. Der Versatz ist gemäß der Detailzeichnung „Straßenversatz unter Einbeziehung von Parkplätzen M 1 : 500“ in der Planzeichnung (Teil A) auszuführen.

Die Fahrbahnbreite im Versatz wurde auf 6,00 m dimensioniert, da mit Begegnungsverkehr von PKW und Lastkraftwagen im Versatz gerechnet werden muss.

10. Bodenordnung

Alle in Aussicht genommenen Grundstücke der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 15 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene zentrale System der Gemeinde Schacht – Audorf.

11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Schlesweg AG Rendsburg. Eine Transformatorenstation ist innerhalb des Baugebietes auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 81 vorgesehen.

11.5 Zentrale Wärmeversorgung

Die Wohngebiete werden an eine zentrale Nahwärmeversorgung der Schlesweg, die im Bereich der Wohnbauflächen direkt an der L 47 angeordnet ist, angeschlossen.

11.4 Entwässerung

Das Regenwasser wird durch Anschluss an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht – Audorf abgeleitet. Bei Einleitung in den Kanal wird ein Antrag beim staatlichen Umweltamt gestellt.

11.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht – Audorf.

11.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg – Eckernförde.

11.7 Fernmeldewesen

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 15 wurden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

11.8 Brandschutz

Löschwasser wird durch die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung gestellt. Außerdem werden im Planungsgebiet Hydranten nach DIN 2000 aufgestellt.

12. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Mehrkosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für:

1. Änderung bzw. Neuerstellung von SW-/RW-/WV-Hausanschlüssen
2. Straßenbau

zusammen brutto € 27.608,00

13. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

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

sind schon im B-Plan 15 enthalten.
Neue Kosten fallen nicht an.

Die Kosten übernehmen die Anlieger.

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

Schacht - Audorf, den 22. März 02



Eckard Reese - Bürgermeister -

Stand: 06.11.2001/21.11.2001/29.11.2001/26.03.2002