

# Stadt Rendsburg

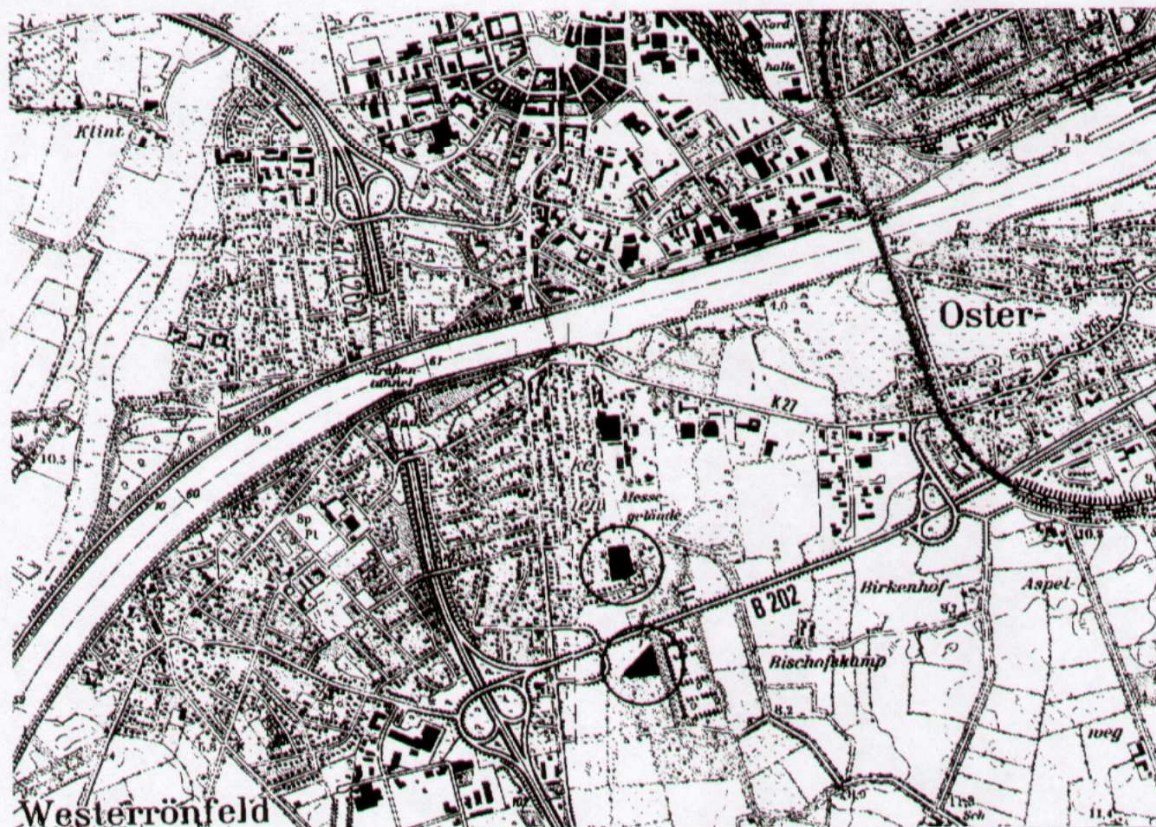


## Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den  
Bebauungsplan Nr. 56 „Neuwerker Gärten“

für das Gebiet

zwischen der Straße „Neuwerker Gärten“, der Gemeindegrenze zu Osterrönfeld und der Bebauung „Wilhelminenweg“ (Teilgebiet 1) sowie ein Teilstück im südöstlichen Bereich des Flurstückes 35/1 der Flur 11 der Gemarkung Rendsburg südlich der Bundesstraße 202 (Teilgebiet 2).



Übersichtsplan i. M. 1:25 000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestand
3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Brandschutz
9. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnungsplan
10. Örtliche Bauvorschriften
12. Flächenbilanz

Anlagen: – Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 56  
einschließlich Baugrunduntersuchung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich besteht aus den zwei Teilgeltungsbereichen 1 und 2.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes 1, das eigentliche Bebauungsgebiet, grenzt nördlich an die Straße "Neuwerker Gärten", östlich an die Gemeindegrenze zu Osterrönfeld, westlich an die bestehende Bebauung der Ortslage Rendsburg-Süd und südlich sowohl an die Meesdiek (Fließgewässer II. Ordnung) als auch an die vorhandene Bebauung des Wilhelminenweges. Er umfaßt ferner den bestehenden fußläufigen Weg, der entlang der Meesdiek auf den Wilhelminenweg führt.

Er beträgt etwa 9.280 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Teilgebietes 2, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Ausgleichs- und Ersatzfläche für die Eingriffe im Teilgebiet 1 darstellt, umfaßt mit einer Fläche von ca. 7.460 m<sup>2</sup> den südöstlichen Teil des Flurstückes 35/1 der Flur 11, Gemarkung Rendsburg, mit einem dreieckigen Zuschnitt und grenzt östlich an die Meesdiek mit dem dahinterliegenden Wald "Alter Schießstand" und südlich an bestehende Kleingärten. Die Entfernung zum Teilgebiet 1 beträgt im Mittel etwa 300 m.

### 2. Bestand

Die im Plangeltungsbereich des Teilgebietes 1 befindlichen Gebäude wurden bisher wohnlich genutzt.

Die zugehörigen Freiflächen wurden zum größten Teil nicht mehr gärtnerisch genutzt und verwilderten.

Mittlerweile sind diese Wohngebäude, auch das die Gemeindegrenze überbaute Gebäude, abgerissen worden.

Die südlich des das Plangebiet teilenden Knicks gelegene Fläche ist z. T. ruderales Grünland und z. T. eine nach § 15 a LNatSchG geschützte Brennesselstaudenflur.

An ihrem südlichen Rand verläuft ein Trampelpfad gemeindegrenzenüberschreitend in ost-westlicher Richtung und knickt nach Süden – entlang der Meesdiek – ab und endet an der Straße Wilhelminenweg.

Das Teilgebiet 2 wurde als Weidefläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

In den letzten Jahren ist der Nachfragedruck innerhalb der Stadt nach geeigneten Wohnbaumöglichkeiten gestiegen.

Die Stadt Rendsburg will deshalb diese Teilfläche des im Flächennutzungsplan als Parkplatzfläche dargestellte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet erschließen und entwickeln. Der Bebauungsplan dient damit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des BauGB – MaßnahmenG.

Obwohl der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet städtebaulich an die angrenzende Bebauung angepaßt wird.

Diese vorhandene Bebauung (Wilhelminenweg) wurde auf Grundlage eines Bauklassenplanes errichtet.

Da der Bedarf für eine Parkplatzfläche an dieser Stelle und in dieser Größenordnung für das nördlich angrenzende Messegelände nicht mehr vorhanden ist, wird diese Darstellung im Flächennutzungsplan aufgegeben und der Flächennutzungsplan nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch Berichtigung angepaßt werden.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in seinem integrierten Konzept, das die Belange von Natur und Landschaft in Form eingriffsmindernder Maßnahmen und die Wohn- und Nutzungsansprüche der zukünftigen Bewohner berücksichtigt.

Folgende Aspekte fließen in den Bebauungsplan ein:

- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen als entwurfsleitendes Element
- Maßnahmen im Bereich der Regenwasserhaltung und -versickerung
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Natürliches und naturnahes Wohnumfeld.

Die vorgesehene Bebauungsstruktur und -weise dient im wesentlichen der Anpassung an die vorhandene Bebauung sowohl auf Rendsburger als auch auf Osterröndfelder Gebiet und bildet damit eine angemessene städtebauliche Verklammerung beider Gemeinden.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daher werden alle Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit Ausnahme einer bestehenden Trafo-Station, die sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird mit 1 in Anpassung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird mit 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Traufhöhe soll sich auf die Höhe der Straßenoberkante beziehen, um eine entsprechend des Längsgefälles der Straße einheitliche städtebaulich-gestalterische Wirkung zu erzielen. Die Voraussetzung ist, daß die Erschließungsstraße vor Baubeginn von Gebäuden fertiggestellt ist. Siehe hierzu auch unter 6. Verkehr.

Um einer überproportionalen Flächenüberbauung und -versiegelung entgegenzuwirken, sind die Grundflächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die zulässige Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

## 6. Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine Stichstrasse mit Wendeschleife von der Straße "Neuwerker Gärten" ausgehend erschlossen.

Der Ausbautyp richtet sich nach den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95) für Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage.

Als Wegetyp ist eine Anliegerstraße (AS 3) mit maßgeblicher Erschließungsfunktion im Mischungsprinzip in höhengleicher Ausbildung der einzelnen Verkehrsflächenarten vorgesehen,

Am Ende befindet sich eine Wendeschleife in enger Anlehnung an die Wendeanlagentypen 3 und 5, wobei in der Mitte eine Baumscheibe für eine Baumpflanzung vorgesehen ist. Dieser Baum soll den durch die Wendeanlage durchstoßenen Knick optisch wieder zusammenfügen.

An den Außenseiten der Wendeanlage soll eine ausreichende Freihaltezone von festen Einbauten für Fahrzeugüberhänge freigehalten werden.

Der Gehstreifen der Planstraße wird in Verlängerung eines Fußweges von 2,00 Meter Breite an den vorhandenen fußläufigen Weg im Süden des Plangebietes angebunden. Dieser soll teilversiegelt (Grand) hergestellt werden.

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hierbei um eine Stichstraße handelt, und die Aufteilung und Vermarktung der Grundstücke durch einen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger erfolgt, wird die Voraussetzung für den Baubeginn einzelner Gebäude von der Fertigstellung der Erschließungsstraße abhängig gemacht. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Kanalnetz zum Klärwerk. Die notwendigen Leitungen müssen im Plangeltungsbereich neu gebaut werden.

### Regenwasserentsorgung

Grundlage der Regenwasserentsorgung ist die Wiedereinführung der natürlichen Ableitung des Regenwassers in Form einer Versickerung.

Zu diesem Zweck wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung eine Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und eine Bemessung von Versickerungsanlagen vorgenommen.

Bei einer angeschlossenen Gesamtfläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup> wurde eine Versickerungsfläche von 150 m<sup>2</sup> für die Muldenversickerung errechnet. Dies entspricht einer notwendigen Fläche von ca. 0,06 m<sup>2</sup> Muldenversickerungsfläche pro m<sup>2</sup> zu entwässernde Fläche.

Als zusätzliche Sicherheit sollen Regenwassersammelbehälter vorgeschaltet werden, das anfallende und hier gespeicherte Wasser dient somit zusätzlich der Grundstücksbewässerung und reduziert damit den Trinkwasserverbrauch.

Auf Grundlage des Artikels 2 der II. Nachtragssatzung (die mit Wirkung zum 01.01.1996 in Kraft trat) zum § 8 Abs. 2 der "Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Rendsburg (Abwassersatzung)" vom 16.11.1992 kann eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang für Niederschlagswasser satzungsgemäß durch Bebauungsplan der Stadt Rendsburg für Teilgebiete auch ohne Einzelgenehmigung gewährt werden.

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz ist gemäß des Schreibens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 04.02.1997 nicht erforderlich.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser."

Die versiegelten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen, deren anfallendes Niederschlagswasser entsprechend den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" vom 25.11.1992 – bezogen auf die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – als gering verschmutzt eingestuft wird, werden direkt in die angrenzende Meesdiek entwässert.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises abgeholt und zur Deponie Alt Duvenstedt transportiert und dort entsprechend weiterbehandelt.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadtteigene Versorgungsnetz.

Zur Verringerung des Wasserbedarfes ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

#### Stromversorgung

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Strom versorgt. In diesem Teilgebiet von Rendsburg erfolgt die Stromversorgung allerdings durch die Schlesweg.

#### Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes und der Energieeinsparung wird eine bestimmte Art der Beleuchtungskörper und des Lampentyps angestrebt.

Ein hoher Anteil der nachtaktiven Insekten kommt durch das für sie anziehende Licht, das die üblichen Lampen ausstrahlen, durch Verbrennung bei der Berührung und durch Erschöpfung beim Umschwirren zu Tode.

Die Verwendung des weniger anziehenden Lichtes der Natriumhochdrucklampen, die Reduzierung der Lampenhöhe über dem Erdboden und die Lichtabblendung außerhalb der Vegetationsflächen und senkrecht nach oben bedeutet eine qualifizierte Eingriffsminderung im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Da dieser Lampentyp eine deutlich höhere Effizienz (Lichtausbeute pro Watt) aufweist, trägt er zudem bei der Energieeinsparung bei.

Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (gelbes bis weiß-gelbes Licht mit einem Spektralbereich über 580 nm und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,20 m) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger festgeschrieben.

Die Standorte der Leuchten werden mit dem Erschließungs- bzw. Versorgungsträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Die gleichen Voraussetzungen bezüglich des Lampen- und Leuchtentyps sollten auch für die privaten Erschließungszuegungen und Gebäudeeingangsbereiche erfüllt werden. Soweit möglich, soll dies über eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden.

## **8. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt. Die Standorte notwendiger Hydranten werden mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße an jedem Punkt gesichert.

## **9. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnungsplan**

Rückgrat und gestalterisch prägendes Element ist die vorhandene, das Plangebiet teilende und tangierende Knickstruktur.

Lediglich im Bereich der als für einen Knick untypisch geltenden Fichtenreihe des südlichen, das Plangebiet teilenden Knickes wird dieser durch die Wendeschleife durchbrochen.

In Längsrichtung der unterbrochenen Knickteile wird in der Mitte der Wendeschleife ein Baum I. Ordnung gepflanzt, um diese optisch und ökologisch wieder zu vernetzen.

Die gesamte Länge der Knicks erhält einen ausreichenden Abstand zum Knickfuß als Schutzfläche, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und die dauerhafte Sicherung der Knick- und Saumvegetation zu gewährleisten.

1. Die für die Überhälter in Knicks geltende Vorschrift des § 15 b (2) Satz 2 LNatSchG findet keine Anwendung auf Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Rendsburg, nach Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Naturdenkmalverordnungen oder nach Verordnungen über geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind (siehe: Knickerlaß).

2. Um eine ordnungsgemäße Pflege der Knicks gewährleisten zu können, ist der Schutz der gesamten Knickvegetation adäquat zum Vorgenannten über privatrechtliche Vereinbarung vorgesehen, d. h. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind nur unter Maßgaben des Umweltamtes der Stadt Rendsburg vorzunehmen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt.

Um den gewünschten hohen Durchgrünungsanteil zu gewährleisten, wird eine bestimmte Anzahl von Bäumen als zu erhalten und als zu pflanzen festgesetzt. Ebenfalls dient die Festsetzung von lebenden Laubholzhecken als Grundstückseinfriedigung sowie die Dach- und Fassadenbegrünung u. a. diesem Zweck.

Unterstützt wird dieses örtliche Biotopverbundsystem durch eine Minimierung des Versiegelungsgrades der begeh- und befahrbaren Oberflächenbeläge durch die Herstellung versickerbaren Unterbaues bzw. höheren Pflasterfugenanteils.

Der Versickerung des von den überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und der Verwendung von "insektenfreundlichen" Lampen wird hohes Gewicht als eingriffsminimierende, d. h. qualifizierte Ausgleichsmaßnahme beigemessen.

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben. Bei nur anzeigepflichtigen Vorhaben ist der Anzeige eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn beizufügen, in der sie oder er sich zur Durchführung der auf dem Baugrundstück festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO 1994).

Die im Plangebiet selbst nicht kompensierbaren Eingriffe werden auf der Teilfläche einer südlich der Bundesstraße 202 gelegenen Weide (Teilgebiet 2) entsprechend ausgeglichen.

Eingriffs- und Ausgleichsflächen müssen gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. 11.1994 in einem naturräumlichen und städtebaulichen Zusammenhang liegen.

Diese Voraussetzungen können aufgrund nicht entsprechend verfügbarer Flächen nicht erfüllt werden, so daß ein Ausgleichsdefizit herrscht.

Der Vorhaben- bzw. Erschließungsträger und die Stadt Rendsburg sind sich allerdings darüber einig, daß die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilgebiet 1) beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge haben.

Aus diesem Grund verpflichtet sich der Vorhaben- bzw. Erschließungsträger freiwillig im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, vor Fertigstellung seines Vorhabens die dem Ausgleich und Ersatz dienenden Maßnahmen entsprechend des Gründordnungsplanes auf seine Kosten durchzuführen.

Der Grünordnungsplan, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, vertieft die angesprochenen Themenbereiche sowie die Maßnahmen, die zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet notwendig sind.

Der Eingriff in die nach § 15 a und b LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope bzw. die Knicks wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Schreiben vom 14.11.1996 genehmigt.



## 10. Örtliche Bauvorschriften

Grundlage bei der Festsetzung von gestalterischen Vorschriften ist die Reduzierung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Siedlungsbildes, die Ausbildung einer angemessenen städtebaulich-gestalterischen Anpassung an die benachbarte Bebauung, die Wahrung von regional typischen Bauweisen und die Qualität des öffentlichen Raumes.

Daher werden nur bestimmte Dachformen, Dacheindeckungen, Fassadenausbildungen und Grundstückseinfriedigungen zugelassen.

## 11. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes 1 umfaßt eine Fläche von ca. 9.280 m<sup>2</sup>.

Diese teilt sich wie folgt auf:

Bruttobaulandfläche (BBF): ca. 9.280 m<sup>2</sup> = 100 %

Nettobaulandfläche (NBF): ca. 7.050 m<sup>2</sup> = 76 %

Versorgungsanlage (Trafo-Station): ca. 150 m<sup>2</sup> = 1,6 %

Knicks und Schutzflächen: ca. 1.020 m<sup>2</sup> = 11 %

Erschließung: ca. 1.060 m<sup>2</sup> = 11,4 %

– Straßenverkehrsfläche: ca. 830 m<sup>2</sup>  
(verkehrsberuhigter Bereich)

– Fußgängerbereich: ca. 230 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes 2 umfaßt eine Fläche von ca. 7.460 m<sup>2</sup> und dient als Ausgleichsfläche für die im Teilgebiet 1 nicht kompensierbaren Eingriffe.

Das gesamte Teilgebiet 2 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche) festgesetzt.

Rendsburg, den 19. März 1999  
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister  
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)  
Senator