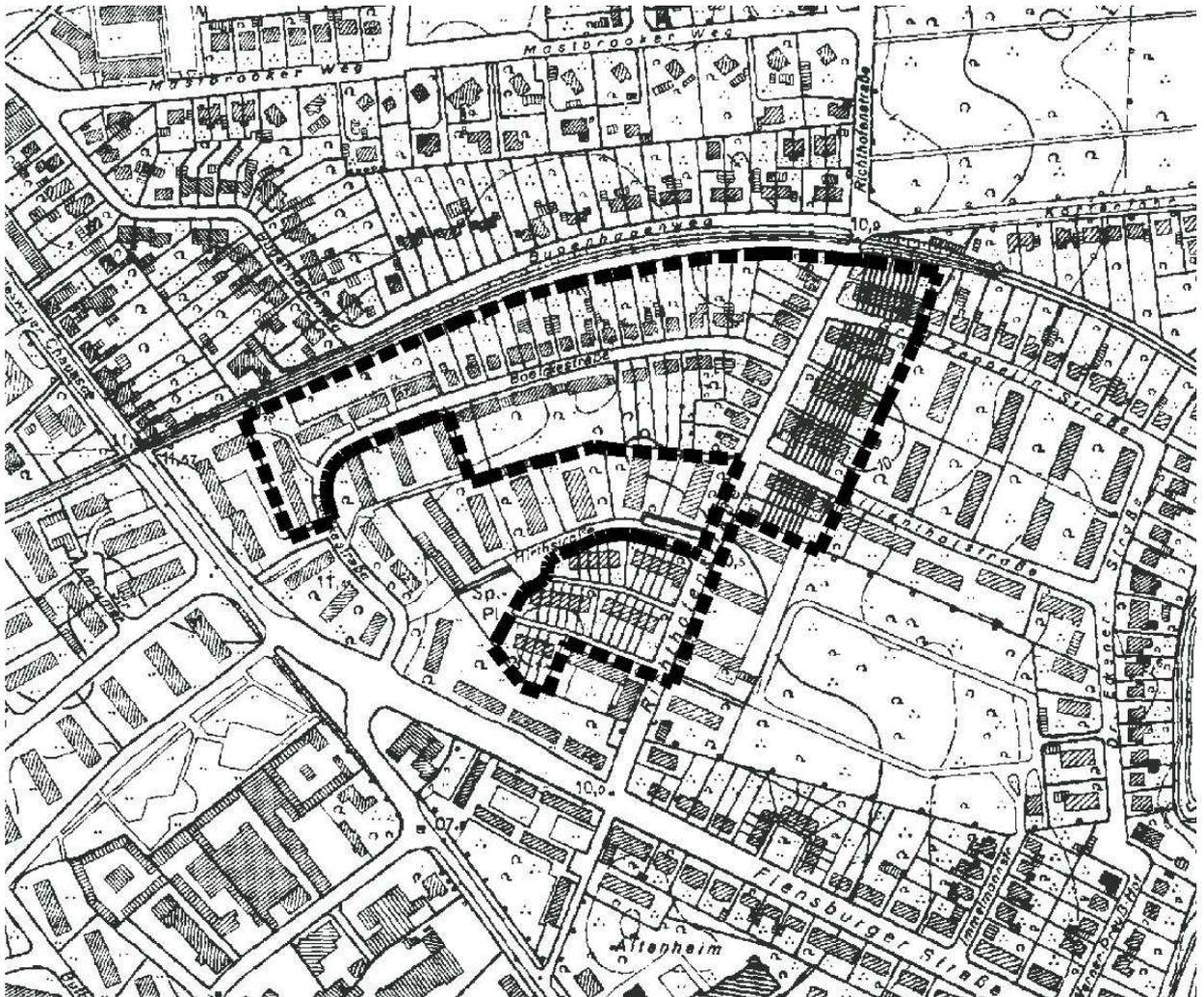


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 74 „Boelckestraße – Richthofenstraße - Hirthstraße“



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, Bauweise, überbaubare Flächen
6. Verkehr
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.2 Regenwasserentsorgung
 - 7.3 Trinkwasserversorgung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
 - 8.1 Grünordnung
 - 8.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.3 Baumschutz
 - 8.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit
9. Baurecht

Anlage: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Bebauung an der Boelckestraße südlich der Industriebahn und die Reihenhausbebauungen östlich der Richthofenstraße und südlich der Hirthstraße.

2. Bestand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Es setzt sich aus eingeschossiger Einzelhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss sowie aus Hausgruppen (Reihenhäuser) zusammen.

Gebietstypisch ist zudem, dass die Hauptgebäudenutzung ausschließlich im Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist bis auf wenige Ausnahmen keine Nutzung durch bauliche Anlagen vorhanden. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die vorhandene Baurechtssituation nach § 34 BauGB besteht keine städtebaulich ordnende Regelung für die hinterliegenden Grundstücksbereiche.

Durch entsprechende Festsetzungen, z. B. hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenbegrenzung und überbaubare Fläche, wird der notwendige Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Einpassung genommen.

Durch Festsetzungen von Bauflächen für Stellplätze und Garagen (Carports) soll im Bereich der Reihenhäuser östlich der Richthofenstraße die Stellplatzsituation neu geordnet werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich aufgrund eines Bebauungsplanes ist nach § 1a Abs. 3 BauGB und im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die geplante 2. Baureihe stellt dagegen einen erstmaligen Eingriff dar. Da in diesem Fall eine erstmalige Überplanung von weniger als 2 ha Freifläche erfolgt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, statt dessen wurde ein landschaftsplanerisches Fachgutachten erstellt.

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem Konzept, das die Belange von Natur und Landschaft in Form eingriffsminimierender Festsetzungen, die Wohnbauansprüche künftiger Bewohner und die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise berücksichtigt.

Folgende Aspekte fließen in den Bebauungsplan ein:

- Wohnraum für Familienzuwächse, -erweiterungen und -neugründungen soll geschaffen werden
- Einbindung natürlicher Elemente in die Bebauung
- Erhaltung und Aufnahme bestehender Vegetationsstrukturen
- Wahrung des Ortsbildes und Anpassung an die stadtgestalterischen Vorgaben

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Art und das überwiegend vorhandene Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die örtlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird für die hinteren Grundstücksbereiche ebenfalls diese Bebauungsart festgesetzt. Dies stellt die einzige sinnvolle Möglichkeit im Rahmen der bestehenden Grundstücke dar, eine entsprechende Überbauung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu gewährleisten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß für die neu festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich der Einzelhausfestsetzung nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig ist, um eine städtebaulich unangemessene Wohnungs- und Bevölkerungsdichte auszuschließen.

Die Bereiche der bestehenden Hausgruppen erhalten zudem die Möglichkeit, Anbauten (u. a. Wintergärten) insbesondere für die Mittelhäuser vorzunehmen, die aufgrund fehlender Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung (LBO) bisher nicht genehmigungsfähig sind. Es sollen hier die hinteren Baugrenzen um 3,50 m für eingeschossige Anbauten erweitert werden, die – abweichend von der bestehenden Bauweise – ohne seitlichen Grenzabstand, jedoch in feuerbeständiger Bauweise, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Höhere als eingeschossige Anbauten sind mit Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke, für die das Baurecht nicht in Anspruch genommen wird, städtebaulich nicht vertretbar.

Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

- (1) Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der vorhandenen Bauweise dürfen eingeschossige Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargebäuden errichtet werden.
- (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe von eingeschossigen Anbauten wird auf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Obergeschosses des Hauptgebäudes festgesetzt.
Die Mindestmaße von Aufenthaltsräumen gemäß § 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO 2000) bleiben unberührt.
- (3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
In den Abstandsflächen der rückwärtigen Anbauten gemäß Ziffer 3 (1) sind bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 11 Landesbauordnung (LBO 2000) unzulässig. Davon ausgenommen sind
 - Sichtschutzwände in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von bis zu 2,00 m.
 - Terrassen in einer Tiefe bis zu 2,00 m.
 - Kleinkinderspielplätze, Schwimmbecken.
 - Masten, Pergolen und offene Einfriedigungen.
 - Rampen.

6. Verkehr

Die gesamte verkehrliche Situation ist geprägt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz.

6.1 Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche darf nur über die bestehenden Straßenzüge pfeifenstielartig über die vorderen Grundstücke erfolgen.

Im Falle der Grundstücksteilung muß das Hintergrundstück eine mind. 3,20 m breite eigene oder öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt aufweisen. Eine gemeinsame Erschließungszufahrt benachbarter Grundstücke ist unter den o. g. Voraussetzungen möglich. Erfolgt keine Grundstücksteilung, d. h., befinden sich die baulichen Anlagen auf **einem** Grundstück, ist die Einhaltung der o. g. Mindestbreite nicht erforderlich.

6.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind nach § 55 (5) LBO 2000 auf dem Baugrundstück herzustellen.

Im Bereich der Reihenhäuser östlich der Richthofenstraße wird die Stellplatzsituation durch Festsetzungen von Bauflächen für überdachte Stellplätze (Carports) bzw. Garagen neu geordnet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Netzwerk zum Klärwerk. Die notwendigen Kanäle sind vorhanden und können die zusätzlich zu erwartenden Mengen kapazitätsmäßig aufnehmen.

7.2 Regenwasserentsorgung

Aus Gründen des in der Bauleitplanung gestiegenen Umweltbewußtseins (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) und des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) sollte das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Oberflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden (siehe auch: 8.2 Ausgleichsmaßnahmen).

Auf der Grundlage des Artikels 2 der II. Nachtragssatzung vom 01.01.1996 zum § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg vom 16.11.1992 kann eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang für Niederschlagswasser satzungsgemäß durch Bebauungsplan der Stadt auch ohne Einzelgenehmigung gewährt werden.

Dies betrifft allerdings nur nichtbestandsgebundene Bebauungspläne, da hier die Voraussetzungen des Anschluß- und Benutzungsrechtes des § 4 der Abwassersatzung (betriebsfertige Abwasser- und Anschlußkanäle) nicht bestehen.

In bestandsgebundenen Bebauungsplänen liegen diese Voraussetzungen in der Regel vor.

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 der III. Nachtragssatzung vom 09.11.1998 zu § 8 Abs. 2 Buchstabe c der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg kann allerdings eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang u. a. auch

- für untergeordnete bauliche Anlagen sowie Abstell- und Nebenanlagen gem. den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung und
- für Dachflächen in Wohngebieten

gewährt werden, wenn eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gesichert und eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Einleitung in Gewässer, Grund und Boden bleiben unberührt.

Eine generelle Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist nicht möglich. Um allerdings eine gewisse Wasserhaltung in diesem Gebiet zu gewährleisten, wird der Wunsch ausgesprochen, die mögliche Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang anzustreben und das Niederschlagswasser zu versickern.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadt-eigene Versorgungsnetz. Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

7.4 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.

8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

8.1 Grünordnung

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Nach Ziffer 2.5 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 ist von dem Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes auszugehen, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird.

Da in diesem Fall eine erstmalige Überplanung von weniger als 2 ha Freifläche erfolgt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, statt dessen wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt (siehe Anlage).

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schließt mit umfangreichen Empfehlungen der inneren Durchgrünung und Gestaltung ab.

Diese Empfehlungen beinhalten den Erhalt und die Neupflanzung bestehender Vegetationselemente entlang der Bahntrasse, die Begrünung von Grundstücken durch Bäume, die Gestaltung von Grundstücksabgrenzungen, den Erhalt von Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen.

Diese Empfehlungen wurden vollständig als Festsetzungen in den Bebauungsplan nach § 6 Abs. 4 LNatSchG übernommen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag beinhaltet neben den grünordnerischen Belangen auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgrund der erstmaligen Eingriffe und die Maßnahmen und die freien Flächen für Maßnahmen, die dem Ausgleich dienen.

Hierbei wurde ein Ausgleichsbedarf von rd. 4.000 m² festgestellt.

Nach § 8a LNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) ist über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan nach (den §§ 8a und 8c des BNatSchG – geändert durch BauROG 1998, nunmehr) § 1a BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung - § 1 Abs. 6 BauGB) zu entscheiden.

Angesichts der Tatsache, dass bereits umfangreiche Begrünungsfestsetzungen, die dem „Eingriffsgebiet“, d. h. den betroffenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unmittelbar dienen, vorgenommen werden und der gegenüber dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag darüber hinaus gehenden Festsetzung zur Versiegelungsqualität von befestigten Oberflächen von Stellplätzen, Gebäudezufahrten, Erschließungswegen, Terrassen und straßenunabhängigen Verbindungswegen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung), wird auf eine „externe“ Ausgleichsfläche von lediglich 4.000 m², die für das Baugebiet ohnehin keiner Qualitätssteigerung dienen kann,

verzichtet. Darüber hinaus ist eine sinnvolle und auch in der Örtlichkeit erkennbare Zuordnung einer derart kleinen Fläche innerhalb der von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontofläche mit einer Gesamtfläche von 4,6 ha nicht möglich.

Zudem muss festgestellt werden, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet vor dessen Aufstellung um ein innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB handelt, und demzufolge bereits eine bauliche „Vorbelastung“ besteht.

Ausgehend von den Zielen des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein, wonach die städtebauliche Planung einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bereits bebaute Flächen erst dann ausweisen sollte, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft seien (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und auch ausgehend von der Aufgaben- und Versorgungsfunktion der Stadt Rendsburg als Mittelzentrum, die sich aus Ziffer 6.1.4 des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein 1998 ergibt und der Tatsache, dass ausweislich des LROPI 1998 die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten ist (Siedlungsschwerpunkte), gehen diese Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 4 BauGB den Belangen des Naturschutzes (hier: Schutzgut Boden) im Range vor.

8.3 Baumschutz

Die Stadt Rendsburg hat eine Satzung zum Schutz von Bäumen erlassen.

Danach sind folgende Bäume geschützt:

- a) Bäume (auch Obstbäume) mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm,
- b) Eiben und Stechpalmen mit mehr als 40 cm Stammumfang,
- c) Nadelbäume (außer Eiben), Weiden, Pappeln und Birken mit mehr als 120 cm Stammumfang,
- d) mehrstämmige Bäume, wenn ein Stamm mindestens einen Stammumfang von mehr als dreiviertel der in a) bis c) genannten Stammumfänge aufweist,

jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter 100 cm über dem Erdboden, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Sollten bei der Durchführung eines beantragten, anzeigepflichtigen oder genehmigungsfreien Bauvorhabens geschützte Bäume vorhanden sein, die nicht erhalten werden können und daher teilweise oder vollständig beseitigt werden müssen, ist hierfür ein Ausnahmeantrag bei der Stadt Rendsburg zu stellen.

Zur reibungslosen, zeit- und arbeitssparenden Prüfung eines derartigen Ausnahmeantrages ist es erforderlich, dass dieser mindestens folgende Angaben und Unterlagen enthalten muss:

1. Lageplan im Maßstab 1:500 mit Grundstücksmaßen, vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Gebäude, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, befestigte Hof-, Terrassen- und sonstige Flächen), Abstandsflächen, Standort(e) des geschützten Baumes bzw. der geschützten Bäume mit Bemaßung zu den geplanten baulichen Anlagen,

2. Angaben über Baumart/Baumarten, Stammumfang/Stammumfänge und (wenn möglich) Kronendurchmesser des/der betroffenen geschützten Baumes/Bäume,
3. und (soweit ein Bebauungsplan vorhanden) die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Baulinien oder Baugrenzen sowie eventuelle Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. Festsetzungen zum Erhalt oder zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen).

Diese Angaben und Unterlagen sind bereits im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) im Lageplan erforderlich. Weitere zur Prüfung des Ausnahmeantrages erforderliche Unterlagen werden im Einzelfall nach Bedarf angefordert. Anträge, die den o.a. Anforderungen nicht entsprechen, können nicht geprüft und bearbeitet werden, so dass mit einer Verzögerung der Bearbeitung sowohl des Bauantrages als auch des Baumfällantrages zu rechnen ist.

Die Genehmigung dieses Ausnahmeantrages ergeht schriftlich und unbeschadet privater Rechte Dritter und wird zusammen mit der Baugenehmigung oder dem Bauvorbescheid ausgehändigt, in allen anderen Fällen (genehmigungsfreie Vorhaben nach § 69 LBO und Baufreistellungen nach § 74 LBO) direkt. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist gebührenpflichtig.

Auf Grundlage der Ausnahmegenehmigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen oder, sollte dies ganz oder teilweise nicht möglich sein (z. B. wenn das Nachbarschaftsrecht einer Baumpflanzung widerspricht), wird eine Ausgleichszahlung zu leisten sein.

Sollten von dem beantragten, anzeigepflichtigen oder genehmigungsfreien Bauvorhaben keine geschützten Bäume betroffen sein, ist dies der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu erklären.

8.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18.7.2 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 i. V. mit dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 – 511.51 - ist keine UVP-Vorprüfung erforderlich.

9. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier zum Teil um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide
- von den Regelungen der Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO 2000 unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neueinrichtung baulicher Anlagen,
- einer Nutzungsänderung,
- einer nach § 80 LBO 2000 erloschenen Baugenehmigung,
- eines nach § 72 LBO 2000 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB (siehe auch: § 30 Abs. 3 BauGB).

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 durch die Satzung zum Schutz von Bäumen und öffentlichen Grünflächen in der Stadt Rendsburg festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn (Anflugsektor), so dass die Beschränkung des § 12 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.

Rendsburg, den 10. Februar 2003
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl L. S.

(Dahl)