

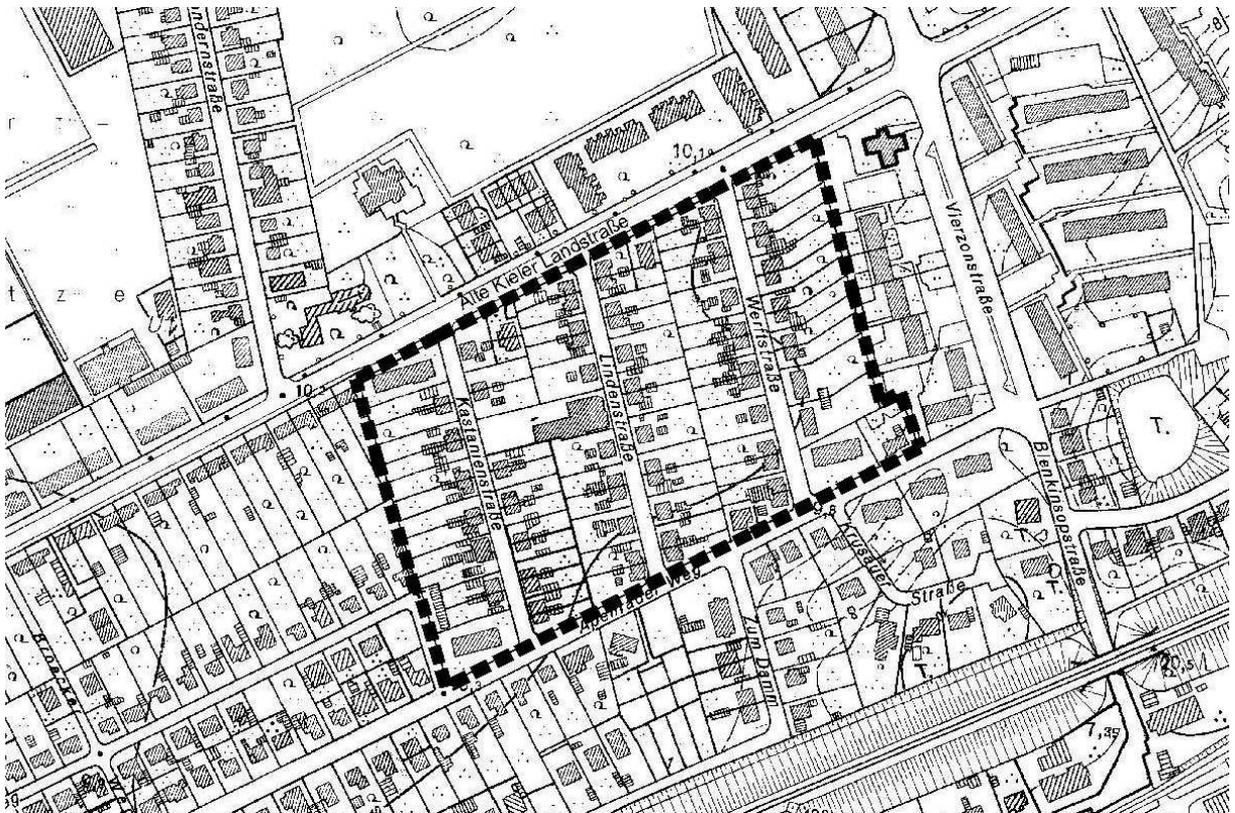
Stadt Rendsburg



Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 82
"Werftstraße - Lindenstraße - Kastanienstraße"



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 Grünordnungsplan
 - 8.2 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter
 - 8.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit
9. Baurecht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Alte Kieler Landstraße, im Osten von der Bebauung an der Werftstraße, im Süden von der Straße Apenrader Weg und im Westen von der Bebauung an der Kastanienstraße.

2. Bestand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Es setzt sich zusammen aus ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung.

Gebietstypisch in diesem Bereich ist, dass die Hauptgebäudenutzung fast ausschließlich im Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist kaum eine 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 und überbaubare Fläche, wird der notwendige Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Einpassung genommen.

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 mehr als 2 ha Freifläche erfolgt, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

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 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 Bauweise 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.

Konsequenz für das Grundstück Lindenstraße 8, Flurstück 17/20:

- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise (ED) im Sinne der vorhandenen Umgebung,
- Festschreibung des bestehenden Gebäudes auf Zweigeschossigkeit,
- Festsetzung der Eingeschossigkeit für den Grundstücksteil an der Kastanienstraße im Sinne der vorhandenen Umgebung,
- Festsetzung einer zu bepflanzenden Fläche im Sinne der grünordnerischen Festsetzungen, die alle benachbarten Grundstücke betrifft,

Folgen dieser Festsetzungen:

- Überwirkender Bestandsschutz bleibt gewahrt, aber bei Änderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies ist beabsichtigt, um die o. g. Planungsziele langfristig zu sichern.

6. Verkehr

Die gesamte verkehrliche Situation ist geprägt durch das bestehende Straßennetz.

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.

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: 8.3 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 stadtteigene 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

Grundsätzlich ist gemäß Landesnaturschutzgesetz – Schleswig – Holstein ein Landschafts- oder Grünordnungsplan umgehend aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur- und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 die Größe von 2 ha übersteigt, ist eine Ausnahme von der generellen Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht möglich.

Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie bereits unter Ziffer 2 dieser Begründung dargelegt – geprägt von einer straßenseitigen Bebauung mit mehr oder weniger tiefen Grundstücken, die gärtnerisch genutzt werden, wobei der Anteil der Zier- und Erholungsfunktion dem der Nutzgartenfunktion überwiegt. Die Grundstücke werden teilweise durch Hecken und Sträucher voneinander abgegrenzt. Nur in Teilen ist ein mehr oder weniger ausgeprägter Baumbestand zu verzeichnen. Der Grünordnungsplan weist zwei Bäume als ortsbildprägend aus.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit:

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998.

Im Folgenden ist zu beurteilen, inwieweit der Bebauungsplan einen erstmaligen oder schwereren Eingriff als nach der bisherigen Planung vorbereitet. 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.

8.2 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch die Entstehung neuer Bauflächen werden grundsätzlich weitere ökologische Austauschbarrieren entstehen. Allerdings stellt bereits die vorhandene Bebauung eine Barriere für viele Tierarten dar, so dass ein Artenaustausch hauptsächlich über die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände stattfindet.

Das Gebiet ist als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 15a und 15b LNatSchG sind nicht vorhanden.

Einen Eingriff gemäß §7 (2) Nr. 8 LNatSchG S – H stellt die planungsbedingt zu erwartende Entfernung der als ortsbildprägend eingestuften Pappel dar.

Wie oben dargestellt ist das **faunistische Potenzial** als gering einzustufen. Auch für die im Gebiet mit gewisser Wahrscheinlichkeit vorkommenden besonders geschützten Arten, gehen keine unersetzbaren Lebensräume verloren.

Die getroffenen Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen gleichen in ihrer Gesamtheit die entstehenden geringfügigen Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus.

Schutzgut Wasser:

Bedingt durch die Versiegelung ist das Grundwasser betroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Befreiung vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg.

Eine generelle Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist über den Bebauungsplan nicht möglich (siehe auch Ziffer 7.2 dieser Begründung).

Schutzgut Boden:

Der größte Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt in das Schutzgut Boden, da durch die entstehende Versiegelung die gesamten Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

Derzeit liegt die auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch mögliche Grundstücksversiegelung bei 45 % (GRZ 0,3 + 0,2) der Baugrundstücksflächen. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,4 + 0,2 (50%ige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen) wird dieser Wert auf eine mögliche Grundstücksversiegelung von 60 % der Baugrundstücksflächen erhöht.

Dies entspricht bei einer Baugrundstücksfläche von 46.787 m² einer zusätzlichen Versiegelung von 7.018 m².

Größe des Plangebiets	52.219 m²
Baugrundstücksflächen	46.787 m²
Derzeit mögliche Grundstücksversiegelung: GRZ 0,3 + 0,15 (50 % Überschreitung) = GRZ 0,45	21.054 m²
Geplante Grundstücksversiegelung: GRZ 0,4 + 0,20 (50 % Überschreitung) = GRZ 0,6	28.072 m²
Differenz: GRZ 0,6 – GRZ 0,45 = GRZ 0,15	7.018 m²

Die vorliegenden Bodenverhältnisse sind als normal einzustufen.

Nach dem oben angegebenen Erlass ist eine Bodenversiegelung dann ausgeglichen, wenn eine gleichgroße Entsiegelung erfolgt oder wenn, wie hier vorliegend, bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 (bei Vollversiegelung) oder im Verhältnis 1 : 0,3 (bei wasserdurchlässigen Oberflächenbeläge) Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

➔ **7.018 m²** geplante Grundstücksversiegelung **X 0,5 = 3.509 m²**

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt 3.509 m².

Landschafts- bzw. Stadtbild:

Die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes sind nicht als Eingriff zu werten.

Klima / Luft:

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist aufgrund der bereits bestehenden baulichen Situation nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung:

Zusammenfassend ist eine vollständige Kompensation des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" zu verzeichnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann aus rechtlichen Gründen nicht kompensiert werden. Dies ist nur auf freiwilliger Basis einzelner teilweise möglich.

Die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergab für das Baugebiet selbst ein Ausgleichsdefizit von 3.509 m².

Hinsichtlich des "Landschafts- bzw. Stadtbildes" sind über Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglicht.

Insgesamt tragen alle Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer weitestgehenden Kompensation der durch das Bebauungsgebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Begrünung der Grundstücke:

Der Grünordnungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke, zum Baumerhalt bzw. Ausgleich, zu den Grundstücksabgrenzungen sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung. Diese werden in die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit rechtlich möglich, übernommen.

Bodenschutz:

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer sind die Oberbodenmieten mit Gründungspflanzen anzusäen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

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 Festsetzung zur Versiegelungsqualität von befestigten Oberflächen von Stellplätzen, Gebäudezufahrten, Erschließungswegen, Terrassen und straßenunabhängigen Verbindungswegen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung), wird auf eine „externe“ Ausgleichsfläche von lediglich 3.509 m², die für das Baugebiet ohnehin keiner Qualitätssteigerung dienen kann, verzichtet.

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.

8.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18 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 weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung) erforderlich, da eine Prüfpflicht (unter Einbeziehung des Bestandes) erst dann einsetzt, wenn die Änderung oder Erweiterung selbst den Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht.

Der Schwellenwert von 20.000 m²

- wird hier zwar erreicht, aber gilt im übrigen nur für Städtebauprojekte, für die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan in einem Gebiet, das ursprünglich einen innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellt."

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 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

Rendsburg, den 12. September 2005
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl

L.S.

Günter Dahl