

5.5 Fassaden – und Dachbegrünungen

Neu entstehende bauliche Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 30%, insbesondere Garagen oder Carports, sind mit Dachbegrünungen herzustellen und mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Fensterlose Fassaden neuer Wohnhäuser, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen. Hierbei sollte aber auf die Verträglichkeit der gewählten Kletterpflanzen mit der vorhandenen baulichen Substanz geachtet werden.

5.6 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.

5.7 Schutz des Grundwasserdargebots

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate ist die Vollversiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Gebäudezufahrten sind in luft- und wasserdurchlässigem Sicker- oder Rasenfugenpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 20 % herzustellen.

Fußläufige, von Straßen unabhängige Verbindungswege sind mit wasser- gebundenen Decken (Grand) herzustellen. Erschließungswege (Grundstückserschließungen, Gebäudezuwegungen, private Erschließungsstraßen) und Freisitzanlagen (Terrassen) sind mit kleinteiligen Belägen ohne gebundenen Unterbau herzustellen.

5.3 Baumerhalt

Erhaltung eines ortsbildprägenden Baumes

Der Ahorn auf dem Flurstück 40/23 wird als zu erhalten festgesetzt. Er ist vor Beeinträchtigungen, insbesondere auch im Wurzelbereich, zu schützen.

Erhaltung des Straßenbaumbestands

Bei einer zunehmenden Verdichtung der Bebauung steigt die Bedeutung des „öffentlichen Grüns“. Neben ihrer ökologischen Funktion (Filterung der Luft, Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Tiere) dienen insbesondere Bäume auch der Gliederung des Straßenraumes und tragen bei einem großen Teil der Bevölkerung zum Wohlbefinden im öffentlichen Raum bei.

Die von direkten Anwohnern oft als negativ empfundenen Lebensäußerungen der Bäume (z.B. Laubfall) lassen sich nicht vermeiden und sind nach gängiger Rechtsprechung in der Regel hinzunehmen.

Die vorhandenen Straßenbäume in der Kastanienstraße, der Lindenstraße und der Werftstraße werden als zu erhalten eingetragen. Wünschenswert wäre eine Vergrößerung der Baumscheiben. Die technischen Möglichkeiten hierfür sollten geprüft werden.

5.4 Grundstücksabgrenzungen

Die Grundstücksabgrenzungen sind aus lebenden Laubgehölzhecken herzustellen. Alternativ können Holzlattenzäune in Verbindung mit Staudenbepflanzungen oder Trockenmauern vorgesehen werden. Fest verfertigte Steinmauern und Sichtschutzzäune sind unzulässig.

Die Verwendung folgender Arten wird empfohlen:
(empfohlene Qualität: verpflanzter Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 2 x v.):

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)

Zwischen den einzelnen Grundstücken sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken oder Holzlattenzäunen zulässig.

5. Grünordnungsplanerische Vorgaben

5.1 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird zur Gliederung und zur Sicherung der Durchgrünung der verbleibenden Gartenbereiche (grünes Rückrat der Bebauung) ein je zwei Meter breiter Streifen bis zur Grundstücksgrenze als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Zi. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Fläche ist entsprechend der jeweiligen gewünschten gärtnerischen Gestaltung zu bepflanzen. Vorgaben hinsichtlich der Art der Bepflanzung werden nicht gemacht. Eine strukturreiche Bepflanzung ist allerdings wünschenswert.

Bauliche Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder ähnliches, sind in diesem Bereich nicht zulässig. Der Bestandschutz bestehender Anlagen wird nicht beeinträchtigt.

Eine durchgehende Bebauung zwischen den Straßenzügen, wie in einem Falle (Lindenstraße 8 – Kastanienstraße 5) ist nicht planerisches Ziel.

5.2 Begrünung der Grundstücke

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf den neuen Hausgrundstücken ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ wird die dauerhafte Erhaltung eines vorhandenen Laub- oder Obstbaumes anerkannt.

Die Verwendung folgender Arten wird empfohlen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

Empfohlene Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 – 18cm, bei Obstbäumen Stammumfang 12 – 14 cm.

Im Falle der Entfernung der als ortsbildprägend eingestuftem Pappel sind auf dem Flurstück 40/4 oder 40/3 drei Ersatzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen der Pflanzqualität 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Durch freiwillige Nutzung der bestehenden Möglichkeiten (z.B. Muldenversickerung des Dachwassers, Sammlung und Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung) zur Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers, sowie durch die getroffene Festsetzung, die Oberflächen von Stellplätzen und Gebäudezufahrten in luft- und wasserdurchlässigem Sicker- oder Rasenfugenpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 20 % herzustellen, kann der Eingriff verringert werden.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

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

3.5 Schutzgut Landschafts- bzw. Stadtbild

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

Durch die vorhandene Baurechtssituation nach § 34 BauGB besteht derzeit keine städtebaulich ordnende Regelung für die hinterliegenden Grundstücksbereiche, gleichwohl auch nach derzeitiger Baurechtssituation eine Verdichtung bis zu GRZ von 0,45 (0,3 + 0,15) möglich ist.

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

Dies kommt dem Landschafts- bzw. Stadtbild zugute. Über Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden weitere Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglichen.

4. Zusammenfassende Beurteilung

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

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

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Minimierungsmöglichkeiten wurden aufgezeigt.

Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild erfolgen nicht.

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.

3.3 Schutzgut Wasser

Bodenversiegelungen bedingen eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und stellen somit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

Zur Minimierung des Eingriffs sollten die bestehenden Möglichkeiten zur Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden, nicht oder nur gering verschmutzten Niederschlagswassers genutzt werden.

Eine generelle Festsetzung zur Regenwasserversickerungspflicht ist über den bestandsgebundenen Bebauungsplan nicht möglich.

In Anlehnung an den Knickerlass vom 30.08.1996 ergibt sich für die Entfernung der zweistämmigen Pappel mit einem Gesamtstammumfang von 485 cm gemessen in 1 m Höhe ein Ersatzpflanzungsbedarf von 20 Bäumen (Stammumfang 14-16 cm). Aufgrund einer Vorschädigung der Pappel (Totholzbesatz, Bruchgefahr) reduziert sich der Ersatzpflanzungsbedarf um 50 %.

Gemäß Knickerlass kann der Ausgleich auch durch das Pflanzen einer kleineren Anzahl größerer Ersatzbäume erzielt werden. Der Bezugspreis ist hierbei als Berechnungsmaßstab heranzuziehen.

Der Ausgleich für die Entfernung der Pappel ist daher auch durch die Pflanzung von drei Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 20-25 cm erreicht.

Der zweite im Bestandsplan als ortsbildprägend ausgewiesene Baum befindet sich außerhalb der geplanten Baugrenzen und wird als zu erhalten eingetragen.

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 die entstehenden, geringfügigen Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vollständig aus.

3.2 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.

3. Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe (Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung)

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998.

Aufgrund der über hundertjährigen Nutzung als Hausgärten und der damit einhergegangenen Überformung werden die Flächen als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Im Folgenden ist zu beurteilen, inwieweit der B-Plan 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.

3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Besondere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kommt generell den gemäß § 15 des LNatSchG S-H gesetzlich geschützten Biotopen zu. Solche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

zu entfernender ortsbildprägender Baum:	Ersatzpflanzungen gemäß Knickerlass:
1 Pappel	20
Stammumfang gesamt: 485 cm	Stammumfang 14 – 16 cm
Vorschädigung durch Totholzbesatz und Bruchgefahr	Reduktion um 50 %
	10 Stück StUmf. 14 – 16 cm
Verringerung Stückzahl bei Erhöhung der Pflanzgröße	3 Stück StUmf. 20 –25 cm

Gebietstypisch in diesem Bereich ist, dass die Hauptgebäudenutzung fast ausschließlich im Bereich der straßenseitigen Grundstückteile stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist kaum eine Nutzung durch bauliche Anlagen vorhanden. Eine Ausnahme bildet ein von der Lindenstraße bis zur Kastanienstraße durchgehendes Grundstück, welches durchgehend versiegelt ist.

Die übrigen Grundstücke werden im hinteren Bereich überwiegend gärtnerisch (sowohl Zier- als auch Nutzgartenbereiche) genutzt.

Der vorhandene Baumbestand ist eher gering einzustufen. Es finden sich teilweise Obstbäume, Nadelgehölze und einige Birken sowie entlang der Grundstücksgrenzen zur Alten Kieler Landstraße einige weitere Laubbäume (Eiche, Ahorn, Linde) und erwähnenswert auf der Grundstücksgrenze der Ecke Lindenstraße/Alte Kieler Landstraße eine Ulme (StUmf. 1,5 m). Die entlang der Grundstücksgrenzen befindlichen Bäume werden aufgrund der Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen durch die Planung nicht berührt.

Der Zuckerahorn auf dem Grundstück Werftstraße 15 –19 mit einem Stammumfang von 3,55 m und die zweistämmige Pappel auf dem Grundstück Werftstraße 11a mit den Stammumfängen 2,45 m und 2,55 m sind als **ortsbildprägende Bäume** im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes § 7 Abs.2 Zi. 8 einzuschätzen.

Alle drei Straßen des Plangebiets wurden vor ca. 10 – 15 Jahren beidseitig mit Straßenbäumen, in allerdings sehr engen Baumscheiben (1- 1,5 m²), bepflanzt. Entsprechend den Straßennamen wurde die Kastanienstraße mit als mittelgroße Bäume einzustufenden Scharlach – Rosskastanien und die Lindenstraße mit ebenfalls nur mittelgroß werdenden Stadt Linden bepflanzt. In der Werftstraße finden sich Mehlbeerbäume.

In der Werftstraße befindet sich nach Abbruch der alten Bebauung auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken eine ruderalisierte Baulücke. Der Bewuchs setzt sich überwiegend aus Gräsern, Beifuß und verschiedenen, der ehemaligen Gartennutzung entstammenden, Zierpflanzen zusammen. Die Fläche ist durch Unratablagerungen beeinträchtigt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Faunistische Erhebungen wurden nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes ist es nicht zu erwarten, dass das Gebiet für streng geschützte Arten (gemäß Artenliste des Landesamtes für Natur und Umwelt der in Schleswig – Holstein potentiell zu erwartenden streng geschützten Arten) einen Lebensraum darstellt. Das Vorkommen einzelner besonders geschützter Arten (z.B. Singvögel, heimische Kleinsäuger) ist wahrscheinlich. Aufgrund der eher strukturarmen Gartenbereiche (geringer Großbaumbestand, keine grundstücksübergreifenden Heckensysteme oder Knicks) ist es aber nicht zu vermuten, dass das anzutreffende Arteninventar über dem für Siedlungsbereiche zu erwartenden Durchschnitt liegt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §15a bzw. 15b des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig – Holstein sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

1. Planungsanlass und planungsrechtliche Erfordernisse

Die Stadt Rendsburg ist bestrebt, im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen und entspricht damit auch den Zielen des Landschaftsplanes.

Die Grundstücke im vorliegenden Planbereich sind in ihrer Entstehung relativ groß geschnitten worden, um die Kleinsiedlungen mit ausreichend Gartenland zu versorgen.

Es wurden Anfragen auf eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke gestellt, die jedoch abgelehnt werden mussten, da das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB aufgrund der vorhandenen Bebauung (eine zweite Baureihe fehlt hier im Bestand) nicht erfüllt werden kann. Um eine zweite Baureihe zu ermöglichen und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist daher am 03.02.2004 der Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet Werftstraße – Lindenstraße – Kastanienstraße gefasst worden. Die Aufstellung wurde am 16.06.2004 bekannt gemacht.

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.

Der Grünordnungsplan wird hiermit vorgelegt.

2. Darstellung des Plangebiets /Bestandsbewertung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße vom ca. 5,22 ha wird 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 begrenzt.

Das Plangebiet ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird seit Anfang des 20. Jahrhunderts als solches genutzt.

Es setzt sich zusammen aus ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Der überwiegende Anteil der Häuser in der Kastanienstraße wurde um 1906 errichtet. Die Bebauung der Lindenstraße stammt überwiegend aus dem Jahr 1903, die der Werftstraße auf der Westseite ebenfalls aus dem Jahr 1903 wohingegen die Ostseite der Werftstraße erst um 1926 bebaut wurde.

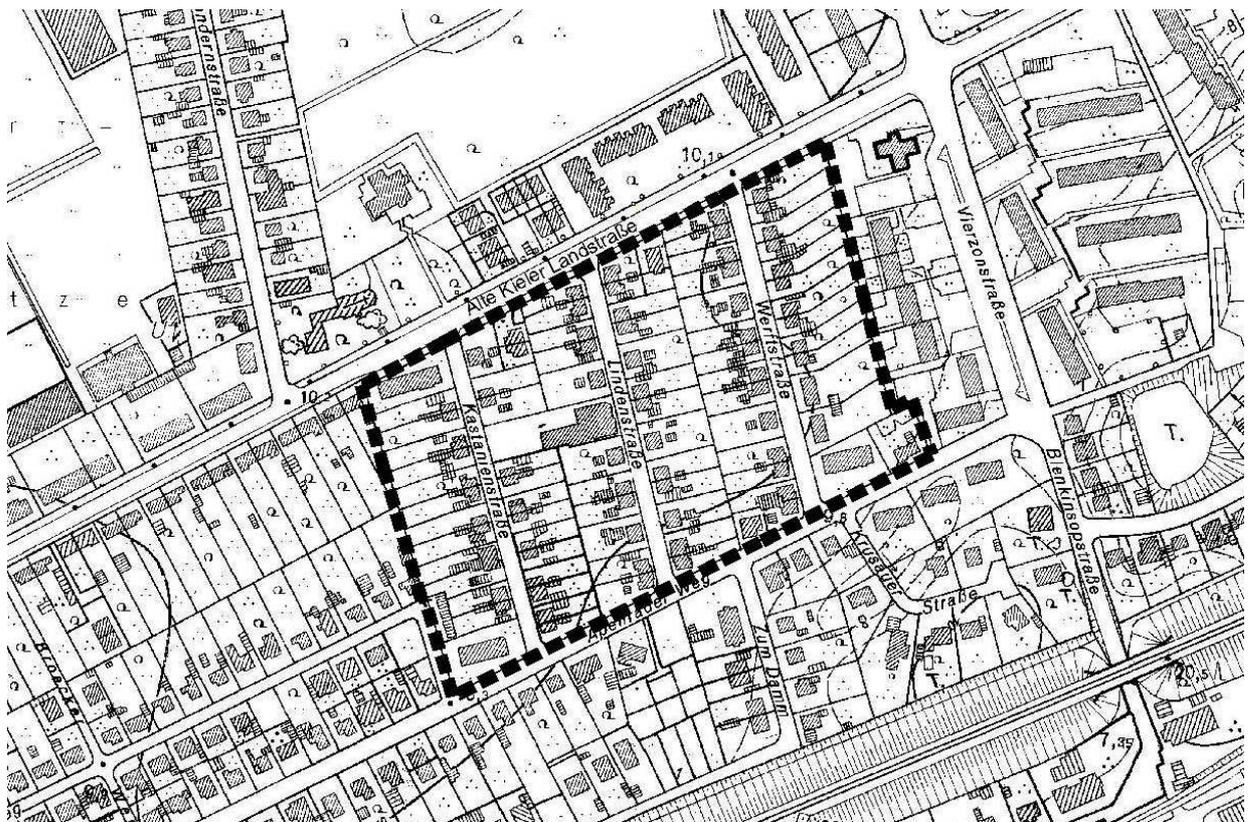
Stadt Rendsburg



Grünordnungsplan

zur

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



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Fachbereich Bau und Umwelt Fachdienst Planung und Umweltschutz
Bearbeitet: Dipl. Biol. Stephanie Schönbach, Lena Burr