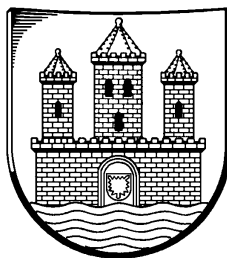
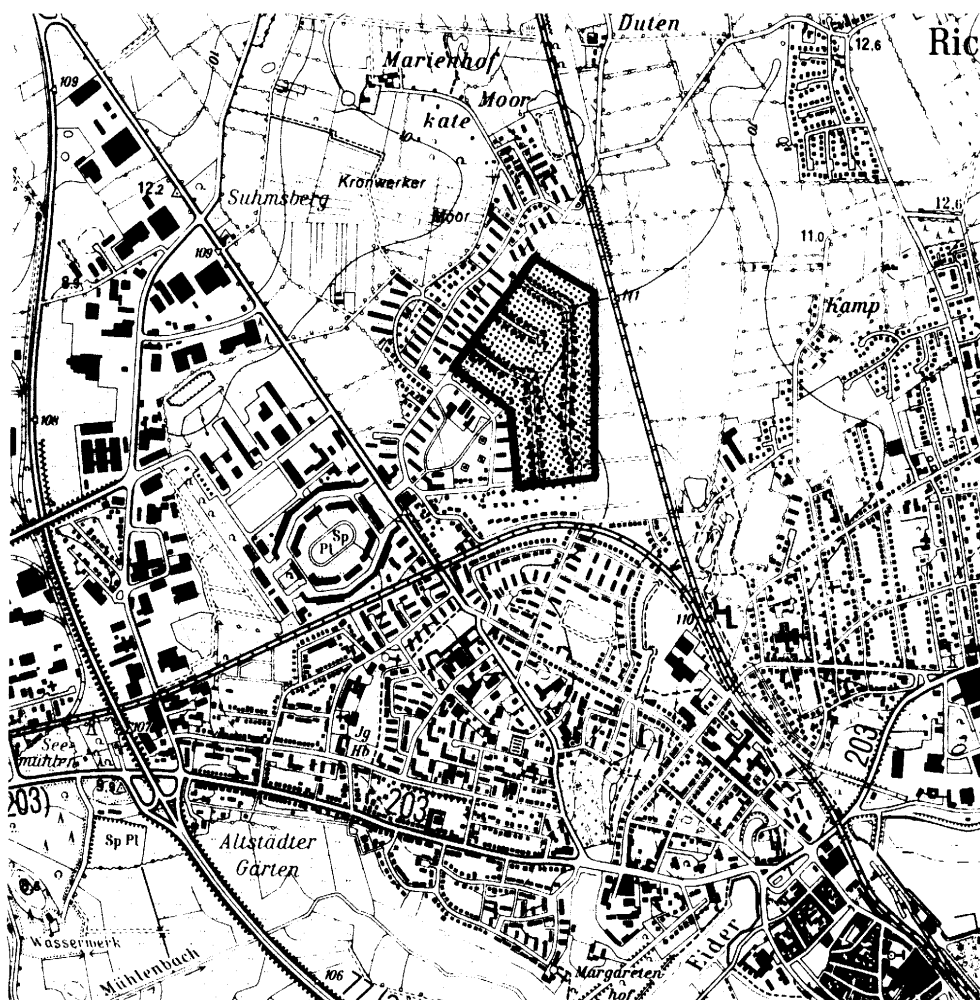


# Stadt Rendsburg



## Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den  
Bebauungsplan Nr. 62 „Mastbrook-Ost“



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, 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
  - 7.5 Stromversorgung
8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
  - 8.1 Bestand
  - 8.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik
  - 8.3 Ausgleichsmaßnahmen
  - 8.4 Flächenbilanz
9. Baurecht

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes grenzt südlich an den Mastbrooker Weg, östlich und nordöstlich an den Erschließungsweg für die direkt anschließende Kleingartenanlage („Verlängerung“ der Richthofenstraße), nordwestlich an die Breslauer Straße und westlich an die vorhandene Wohnbebauung der Liegnitzer Straße.

## **2. Bestand**

Der Plangeltungsbereich wurde bisher als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es setzt sich mit Ausnahme des nördlichen Abschnittes der Danziger Straße überwiegend aus einer eingeschossigen Doppelhausbebauung zusammen. Der nördliche Abschnitt der Danziger Straße ist vorwiegend durch eine eingeschossige Einzelhaus-/Einfamilienhausbebauung geprägt.

Gebietstypisch ist zudem, daß die Hauptgebäudenutzung ausschließlich im Bereich der vorderen Grundstücksteile entlang der befahrbaren Haupteerschließungsstraßen stattfindet. In den hinteren Grundstücksbereichen ist bis auf wenige Ausnahmen keine Nutzung durch bauliche Anlagen vorhanden. Die in der Regel sehr langen und schmalen Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt und werden durch eine hohe Anzahl von Bäumen geprägt.

## **3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Insbesondere in diesem Gebiet wurden häufiger Bauanträge und Bauvoranfragen bzgl. einer Wohnhausbebauung in den hinteren Grundstücksbereichen (in zweiter Reihe) gestellt. Diesen konnte aufgrund der bestehenden baurechtlichen Situation nach § 34 BauGB nicht entsprochen werden, da eine Bebauung in zweiter Reihe sich hier in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt.

Die Stadt Rendsburg will deshalb das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet mit der Möglichkeit bzw. der Zulässigkeit einer zweiten Baureihe entwickeln und festsetzen. Hierbei soll allerdings gesichert werden, daß auf den zusätzlichen Bauflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Baufenster maximal nur eine Verdoppelung der bestehenden Wohneinheitenanzahl im gesamten Plangebiet stattfindet. Standortalternativen bzgl. der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise bestehen derzeit in diesem Umfang nicht.

Ein spezieller Grünordnungsplan wurde nicht erstellt, dennoch fanden Untersuchungen und Auswertungen über die bestehenden Bäume auf den Grundstücken statt. Näheres siehe hierzu Punkt 8 „Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung“.

- 4 -

- 4 -

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

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem integrierten 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 als entwurfsleitendes Element
- Maßnahmen im Bereich Regenwasserhaltung und -versickerung
- Wahrung des Ortsbildes und Anpassung an die stadtgestalterischen Vorgaben

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

Das Plangebiet dient im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB vorwiegend dem Wohnen.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 30 m über Grund darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Da aufgrund der nach § 34 BauGB zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschosß plus ausgebautes Dachgeschosß) entsprechend § 2 (5) LBO 1994 keine Überschreitung erfolgen dürfte, sind die Belange der Deutschen Telekom nicht betroffen; der Schutzbereich wird daher lediglich nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Doppelhausbebauung wird für die hinteren Grundstücksbereiche ebenfalls die Doppelhausbebauung angestrebt. Dies stellt im wesentlichen die einzige sinnvolle Möglichkeit im Rahmen der bestehenden Grundstücke dar, eine entsprechende Überbauung aufgrund der schmalen Grundstücke und der notwendigen Abstandsflächen zu gewährleisten. Bei einer entsprechenden Festsetzung der Bauweise („nur Doppelhäuser zulässig“) können allerdings städtebaulich-gestalterisch unbefriedigende Situationen entstehen, wenn im Rahmen der überbaubaren Flächen jeweils nur eine Doppelhaushälfte an der jeweiligen Nachbargrenze entsteht und die zweite an die dann bestehende Nachbarwand zu errichtende Doppelhaushälfte gar nicht oder zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt gebaut wird.

Dies würde sowohl der Würdigung nachbarlicher Interessen als auch den Forderungen des § 1 (5) BauGB widersprechen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen.

- 5 -

- 5 -

Daher wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt mit der Ausnahme, daß Doppelhäuser zugelassen werden. Auf § 36 BauGB und § 76 LBO (Ausnahmen und Befreiungen) sowie

§ 77 LBO (Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, daß eine Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur dann erfolgen wird, wenn gemeinsam ein Doppelhaus geplant und die jeweiligen Doppelhaushälften zeitnah errichtet werden sollen. Befürchtungen über städtebaulich-gestalterische Negativerscheinungen und über eine unzureichende Würdigung privater, nachbarlicher Belange werden mit dieser Regelung ausgeräumt.

## **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 - Danziger Straße, Stettiner Straße und Königsberger Straße - 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 1994 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.

- 6 -

- 6 -

### **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) soll das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Oberflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden (siehe auch: 8.2 Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik „Schutzgut Wasser“). Zudem können die bestehenden Regenwasserkanäle die durch die Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche zu erwartenden zusätzlichen Niederschlagswassermengen nicht mehr aufnehmen.

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 Niederschlagswassersatzungsgemäß 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.

Um eine gewisse Wasserhaltung in diesem Gebiet zu gewährleisten, wurde ein Auftrag erteilt, den Baugrund im Bereich des Bebauungsplanes anhand von 31 Sondierungen zu untersuchen und hierauf basierend eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu erarbeiten.

Unter Berücksichtigung der erkundeten Baugrundverhältnisse und Grundwasserstände ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge lediglich stellenweise möglich. Aufgrund der stark wechselnden Schichtenfolge und -mächtigkeit ist eine klare Abgrenzung zwischen Bereichen, in denen versickert werden kann, und denen, die sich nicht eignen, nicht möglich.

Grundsätzlich kann nur in Bereichen von 9 der 31 Bohrsondierungen versickert werden.

Da für das gesamte Bebauungsplangebiet eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nicht besteht, ist es nicht möglich, eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen.

Aufgrund der o. g. fehlenden Kapazität der bestehenden Regenwasserkanäle muß das Niederschlagswasser der neuen zusätzlichen Bebauung zeitverzögert, d. h. nach einem jeweiligen Regenereignis an die Kanalisation abgegeben werden.

Dem Anschluß an die Kanalisation ist daher ein Regenwassersammelbehälter (Zisterne) vorzuschalten, der durch eine entsprechende Regelungstechnik und/oder geringere Nennweiten (z. B. 30 mm) das angefallene Regenwasser verzögert abgibt.

Die Mindestdimensionierung richtet sich nach der Bemessung des erforderlichen Volumens für eine Muldenversickerung für die o. g. 9 Bereiche

( $V = 3,4 \text{ m}^3$  bei einer angeschlossenen Fläche von  $180 \text{ m}^2 = 20 \text{ l / m}^2$ ).

- 7 -

- 7 -

### 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.

#### 7.5 Gas- und Stromversorgung

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Gas und Strom versorgt. Sie wird auch Versorgungsträger für dieses Baugebiet.

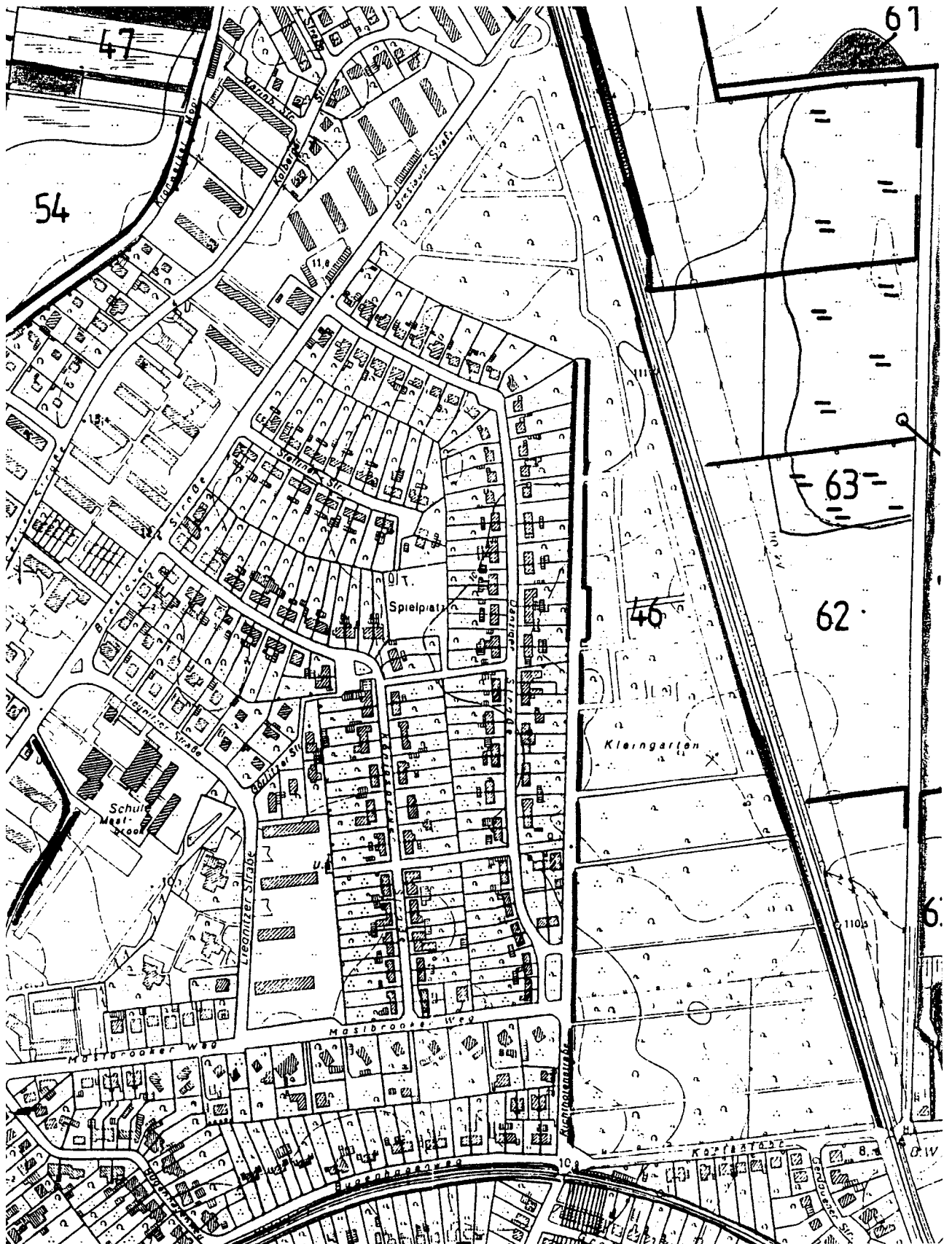
### **8. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**

#### 8.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Rendsburg. Westlich und nördlich schließt es an den Stadtteil Mastbrook, östlich an einer großen Kleingarten-anlage, die von der Bahnlinie Hamburg/Kiel - Husum/Flensburg begrenzt wird, an.

Das Gebiet ist vorwiegend geprägt aus einer Doppelhausbebauung, die den Straßenraum einfaßt, und tiefen, relativ schmalen Grundstücken (Tiefe ca. 50 - 60 m, Breite ca. 14 - 17 m). Die überwiegende Nutzung der nicht bebauten Grundstücksbereiche ist durch Nutzungs- und Ziergartenanlagen mit einem großen Baumbestand gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Biotopkartierung zum Landschaftsplan keinem Biotop-Typ zugeordnet.



Ausschnitt aus der Biotoptypenkarte der „Biotopkartierung zum Landschaftsplan der Stadt Rendsburg, 1994/95“ im Maßstab 1:5.000

- 9 -  
- 9 -

## 8.2 Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik



Nach § 6 (1) LNatSchG ist ein Landschaftsplan (= Grünordnungsplan) 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.

Gemäß dem „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt“ über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 08.11.1994 wird festgestellt, daß Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, keinen Eingriff vorbereiten.

Im Bereich der vorderen, vorhandenen Bebauung findet demnach kein Eingriff im Sinne des § 6 (1) Nr. 1 LNatSchG statt, da gewisse bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB zulässig waren. Diese Zulässigkeit wird durch entsprechende Baugrenzen in diesem Bereich berücksichtigt.

Im Bereich der hinteren Grundstücksbereiche findet durch die Ausweisung entsprechender Baufenster ein erstmaliger Eingriff statt, der auszugleichen ist.

Die folgenden Darstellungen beziehen sich - mit Ausnahme des Hinweises auf die Baumschutzsatzung der Stadt Rendsburg - nur auf die unmittelbar auf die neuen Bauflächen zu erwartenden Eingriffe.

#### Eingriffe in das Schutzgut Boden:

Eine potentielle Bebauung stellt aufgrund der damit einhergehenden Versiegelung einen schwerwiegenden Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Dieser Eingriff ist mindestens im Verhältnis 1:0,3, für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge auszugleichen, d. h. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

#### Eingriffe in das Schutzgut Wasser:

Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen.

Eine Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist aus unter 7.2 „Regenwasserentsorgung“ genannten Gründen nicht möglich. Eine schutzgutbezogene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme ist nicht möglich, so daß von einer entsprechenden Kompensation abgesehen wird.

- 10 -

- 10 -

#### Eingriffe in das Schutzgut Klima:

Durch die zusätzliche Bebauung wird sich das Kleinklima auf den bisher un bebauten Flächen vom Freilandklima zum städtischen Klima mit geringerer Verdunstungsrate, geringerer Sauerstoff- und Kaltluftproduktion wandeln. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind die zu erwartenden Veränderungen als nur sehr geringfügig anzusehen. Der Eingriff ist bei Umsetzung von Ausgleichspflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung daher nicht als erheblich einzustufen.

#### Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im wesentlichen innerhalb eines größeren Gebietes mit Wohnbebauung. Daher wird das Landschaftsbild nur im unmittelbaren Plangebiet selber verändert und nicht als erheblich eingestuft. Durch Begrünungsmaßnahmen und weitere gärtnerische Nutzung der Freiflächen wird dieser nicht erhebliche Eingriff ausgeglichen.

#### Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Gesetzlich geschützte Biotop e nach § 15 a LNatSchG sind nicht vorhanden. Ein nach § 15 b LNatSchG geschützter ca. 490 m langer Knick verläuft am östlichen Rand des Plangebiets. Zwei weitere nach § 15 b LNatSchG geschützte Knicks (140 m und 112 m Länge) verlaufen jeweils entlang der Südseite der Fußwegverbindung zwischen Königsberger Straße und Danziger Straße. Eingriffe in die Knicks sind nicht geplant. Sie werden nachrichtlich übernommen.

Eingriffe finden lediglich im Sinne des § 7 (2) Nr. 8 LNatSchG, d. h. durch die Beseitigung von Bäumen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster, statt. Für den Ausgleich der betroffenen Bäume gelten die Vorschriften der „Satzung zum Schutz von Bäumen und öffentlichen Grünflächen in der Stadt Rendsburg“ in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgrund von Luftbildauswertungen wurden die Baumstandorte ermittelt. Besonders bedeutsame Laubbäume mit einem Durchmesser über 50 cm werden als zu erhalten festgesetzt.

### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der planbedingte Eingriff kann durch fehlende Flächen nicht im naturräumlichen und städtebaulichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (hier: Schutzgut Boden) im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben, werden die dem Ausgleich dienenden Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen durchgeführt (Teilgebiet 2).

Die hierfür bereitgestellte Fläche in der Größe von ca. 6.900 m<sup>2</sup> befindet sich auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Dorbek und dem

Regenrückhaltebecken westlich der Helgoländer Straße (siehe Lageplan). Das Regenrückhaltebecken weist eine artenreiche Niedermoorvegetation auf und ist nach § 15a LNatSchG geschützt. Das umgebende Wirtschaftsgrünland wird zum Schutz dieses Biotops extensiviert.

Die beabsichtigten Maßnahmen sind:

- Entwicklung und Erhaltung der Fläche als Magergrünland
- ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutentfernung
- Verzicht auf Düngung und Walzen der Fläche.

Diese in Teilgebiet 2 festgesetzten Maßnahmen werden als Ausgleich für die Eingriffe im Teilgebiet 1 zugeordnet.

Die Flächen werden in den Mähplan des Bauhofes übernommen (Kostenschätzung: ca. 5 - 10 Arbeitsstunden á 50.- DM für Mahd und Mähgutentfernung pro Jahr). Das Mähgut wird der landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt.

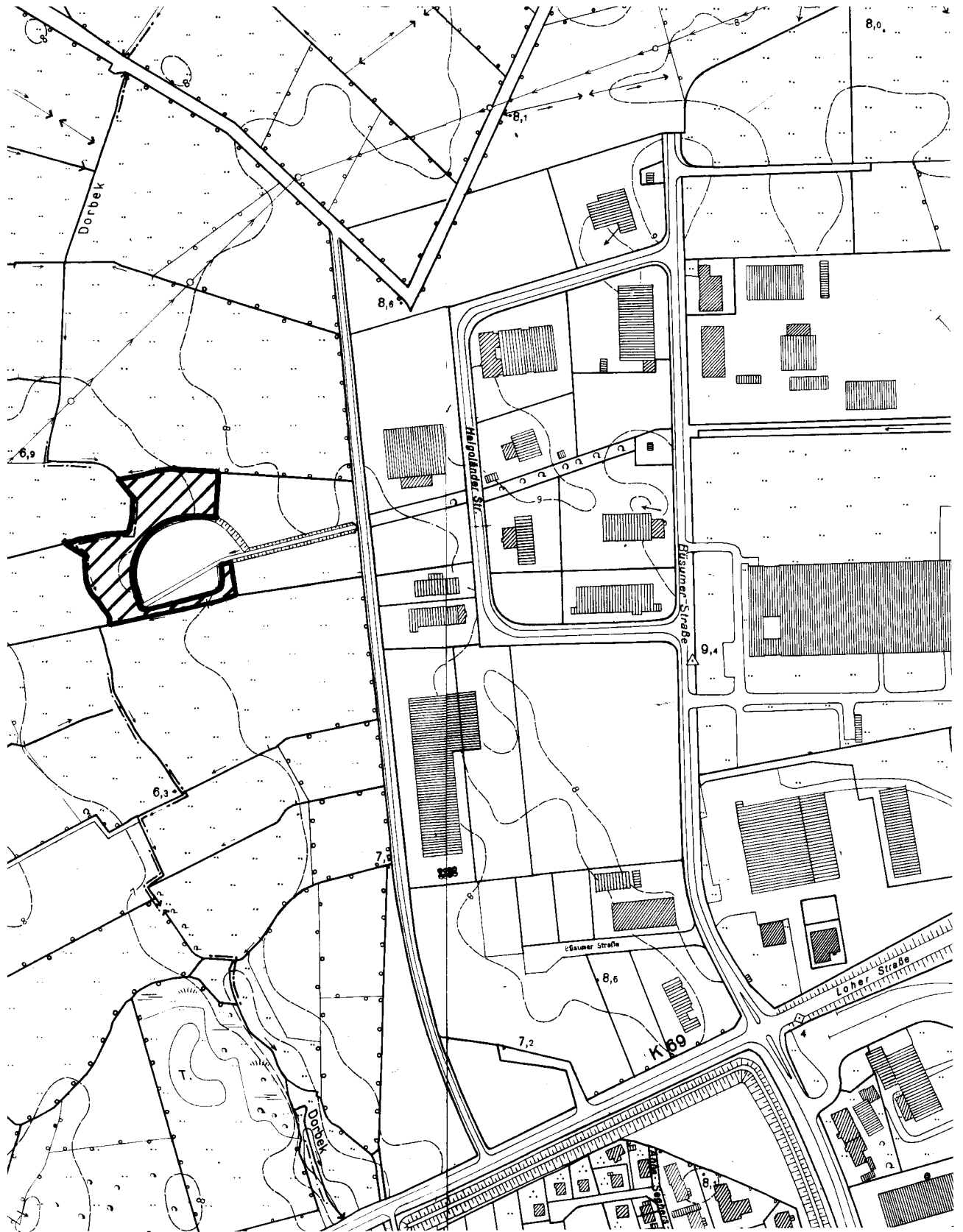
#### 8.4 Flächenbilanz

Unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) festgelegt. In der Anlage sind tabellarisch die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen grundstücksbezogen dargestellt.

Demnach ist eine maximal zulässige Überbauung in den hinteren Grundstücksbereichen von insgesamt 22.765 m<sup>2</sup> zu erwarten (Eingriffsfläche).

$$22.765 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (Ausgleichsfaktor)} = 6.830 \text{ m}^2$$

=====



Lageplan der dem Ausgleich dienenden Ersatzmaßnahmenfläche (Teilgebiet 2) für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Mastbrook-Ost“ (Teilgebiet 1) im Maßstab 1:5.000.

- 13 -  
- 13 -

## 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 1994 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 1994 erloschenen Baugenehmigung,
- eines nach § 72 LBO 1994 nicht verlängerten Vorbescheides.

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 14. Januar 1999

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister  
i. A.

L. S.      gez. von Allwörden

(von Allwörden)  
Senator