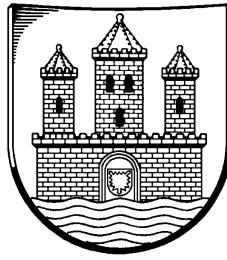


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 73 „Eiderstraße - Tanneck“



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 Innere Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
7. **Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.2 Trinkwasserversorgung
 - 7.3 Abfallbeseitigung
8. **Natur und Umwelt, Waldumwandlung**
 - 8.1 Grünordnerische Belange
 - 8.2 Waldumwandlungsverfahren
9. **Örtliche Bauvorschriften**
10. **Baurecht**

Anlage: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes grenzt südlich an die vorhandene Bebauung Hoheluft, östlich an den Bebauungsplan Nr. 63 „Hoheluft – Süd“ und umfasst nördlich und westlich den Einmündungsbereich der Gemeindestraßen Eiderstraße und Tanneck.

2. Bestand

Die Eiderstraße wurde aufgrund eines erheblichen Sanierungsbedarfes der vorhandenen Befestigungen, wegen der Umstellung von Misch- auf Trennkanalisation und aus Verkehrsberuhigungsgründen ausgebaut. Die Ausbauarbeiten wurden Mitte des Jahres 2000 beendet.

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Grundstück „Grimm'sche Tannen“, Flurstück 43/10 der Flur 34, Gemarkung Rendsburg, in der Größe von 5.949 m² ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert.

Waldflächen fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Rendsburg.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg ist das betreffende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Entwurf des Landschaftsplanes ist für das Grundstück als Biotop- und Nutzungstyp eine Waldfläche mit einem mittleren Biotopwert eingetragen. Als expliziter Konfliktpunkt bzw. –bereich ist dieser Bereich nicht dargestellt.

Bedingt durch die Tatsache, dass es sich um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt, ist ein Waldumwandlungsverfahren nach § 12 des Landeswaldgesetzes erforderlich. Nach Absprache und im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde Barlohe wird das Waldumwandlungsverfahren in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan integriert. Damit wird - neben den naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen im Sinne des BauGB und des LNatSchG – die Verpflichtung zur gleichwertigen Ersatzaufforstung im Sinne des Landeswaldgesetzes Bestandteil des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden.

Die Möglichkeit zur vertraglichen Vereinbarung, d. h. die Verpflichtung zur Übernahme entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag durch den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger, wird in diesem Fall ergriffen, um detailliertere Regelungen vertraglich zu vereinbaren, als dies der Katalog über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB eröffnet und um die Ziele und Planungen des Landschaftsplanes für Neuaufforstungsflächen zu gewährleisten. Hierzu wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der verpflichtender Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist.

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die städtebauliche Innenentwicklung zu priorisieren, um gesonderte Infrastrukturmaßnahmen, u. a. äußere Erschließungen, Versorgungseinrichtungen für den periodischen Bedarf, ggf. soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätten) u. ä. aufgrund des damit verbundenen nicht unerheblichen Eingriffspotentiales weitestgehend zu vermeiden. Eine Entwicklung im Rahmen des bestehenden Siedlungszusammenhanges ist daher einer externen Außenentwicklung vorzuziehen, da entsprechend vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und nach Bedarf lediglich zu ergänzen und nicht völlig neu zu schaffen wäre.

Das planerische Konzept des Bebauungsplanes besteht darin, weitestgehend den wertvollsten Baumbestand auf der derzeitigen Waldfläche durch Festsetzung langfristig zu erhalten und somit dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Rendsburg zu unterstellen. Neben den Belangen von Natur und Landschaft werden die Wohnansprüche künftiger Bewohner und die Eigenart der näheren Umgebung und das Ortsbild bzgl. Art und Maß 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 und -elemente
- Wahrung des Ortsbildes und Anpassung an die stadtgestalterischen Vorgaben

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

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung entlang der Eiderstraße wird für die vorderen Grundstücksbereiche die Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt, um in Baumasse und überbaubarer Grundstücksfläche eine Anpassung an das straßenseitige Ortsbild zu wahren.

Die hinteren Grundstücksbereiche erhalten keine explizite Festsetzung über die Bauweise, d. h. sowohl Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind hier möglich, um unterschiedlichen Wohnansprüchen Rechnung zu tragen.

Eine überproportionierte Baumasse wird dadurch verhindert, dass – abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO (50 m Höchstlänge der Baukörper) – die höchstzulässige Baukörperlänge lediglich 25 m betragen darf.

Die Geschossigkeit wird mit I + D (als Vollgeschoss) als Höchstmaß festgesetzt.

Das Grundstück wird durch einen als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Weg in einer Breite von 4,50 m erschlossen.

Die Voraussetzungen der „Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung“ können durch den Erschließungsweg nicht erfüllt werden, wenn die Abfallbehälter auf den einzelnen Baugrundstücken stehen. Nach § 16 Abs. 1 der Abfallentsorgungssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind die Abfallbehälter so bereit zu stellen, dass das Entsorgungsfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Abstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist (Straßenrandentsorgung). Es muss sichergestellt sein, dass die Länge des Transportweges für die Abfallbehälter in der Regel 15 m nicht übersteigt.

Aus diesem Grund wird – sinnvollerweise im Einfahrtsbereich Eiderstraße / private Erschließungsstraße – eine Müllsammelstelle als Gemeinschaftsanlage für alle anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Die geschätzten städtebaulichen Kenndaten werden wie folgt dargestellt:

Bebauung:

3 Doppelhäuser		ca. 360 m ²
4 Hausgruppen		ca. 780 m ²
gesamt:	-	ca. 1140 m ²

Erschließungsweg:

ca. 114 m x 4,50 m		ca. 510 m ²
--------------------	--	------------------------

Müllsammelstelle:

ca. 30 m²

Stellplätze und Nebenanlagen:

Stellplätze/Carports/Garagen/Zufahrten :		ca. 370 m ²
Terrassen:		ca. 400 m ²
Gebäudezuwegungen:		ca. 170 m ²
gesamt:		ca. 940 m ²

Zusammenfassung: **ca. 2620 m²**

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 + 50%ige Überschreitung für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich für das Grundstück bei einer Größe von 5.949 m²:

Zulässige Grundfläche:		ca. 1785 m ²
50%ige Überschreitung:		ca. 893 m ²

Gesamtfläche: **ca. 2678 m²**

Somit fügt sich eine derartige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass nur zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig sind, um eine städtebaulich unangemessene Wohnungs- und Bevölkerungsdichte auszuschließen.

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

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 Dachgeschosses des Hauptgebäudes festgesetzt.
§ 51 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) bleibt unberührt.

6. Verkehr

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

6.1 Innere Erschließung

Wie bereits unter Ziffer 5 „Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen“ dargestellt, erfolgt die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke über einen neu zu schaffenden privaten Erschließungsweg, der an die Eiderstraße angeschlossen wird. Dieser Erschließungsweg geht nicht in die öffentliche Baulast der Stadt Rendsburg über.

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 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.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises abgeholt (siehe auch Ziffer 5 ⇒ Müllsammelstelle) und zur Deponie Alt Duvenstedt transportiert und dort entsprechend weiterbehandelt.

8. Natur und Umwelt, Waldumwandlung

8.1 Grünordnerische Belange

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.

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, so dass im Sinne eines Grünordnungsplanes ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde, der sowohl als Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes dient als auch Anlage des mit dem Vorhabensträger bzw. Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist. Die hierin dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich werden verpflichtender Bestandteil des Vertrages.

Darüber hinaus werden im Sinne des Minimierungsgebotes grünordnerische Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung, zur Fassaden- und Dachbegrünung und zur Oberflächenausbildung bestimmter „Nebenverkehrsflächen“ getroffen.

8.2 Waldumwandlungsverfahren

Nach § 12 darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgeholzt und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung).

Wird eine Umwandlung von Wald genehmigt, ist die Waldbesitzerin oder der Waldbesitzer verpflichtet, eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung).

Die Genehmigung soll unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften, insbesondere des Landesnaturschutzgesetzes, nur erteilt werden, wenn

1. die Gewähr besteht, dass der Wald in angemessener Frist wieder aufgeforstet wird (bzw. eine Ersatzaufforstung vorgenommen wird),
2. Belange des Naturschutzes nicht entgegenstehen,
3. die Abholzung für die Verbesserung des Waldschutzes oder der Waldbewirtschaftung notwendig ist oder
4. die Abholzung die Lebensgrundlagen oder Entwicklungsmöglichkeiten der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt erheblich verbessert.

In den Fällen der Nr. 4 entscheidet die Forstbehörde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde; einer Genehmigung nach dem Landesnaturschutzgesetz bedarf es nicht.

Wie bereits unter Ziffer 3 „Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung darstellt, ist das o. g. Waldumwandlungsverfahren im Einvernehmen mit der Forstbehörde integrativer Bestandteil des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens.

Die Genehmigung zur Umwandlung der bestehenden Waldfläche in eine Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges wird erteilt, da

1. die Gewähr besteht, dass in angemessener Frist eine Ersatzaufforstung vorgenommen wird und
2. die Belange des Naturschutzes in angemessener Weise berücksichtigt werden (Baumerhaltungsfestsetzungen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen im Sinne des Baugesetzbuches und der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ausgeglichen werden.

Die für den Ersatz und den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden im anliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt und werden verpflichtender Bestandteil des zwischen der Stadt Rendsburg und dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

9. Örtliche Bauvorschriften

In Anpassung an den Bestand werden gestalterische Vorschriften bzgl. der Dachneigung und –form für die Hauptbaukörper erlassen. So sollen ausschließlich Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 45° errichtet werden dürfen.

10. Baurecht

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle einer Neueinrichtung baulicher Anlagen und einer Nutzungsänderung.

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) und der grünordnerischen Festsetzungen verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

Rendsburg, den 04. September 2001

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)
Senator