

BEGRÜNDUNG

ZUM

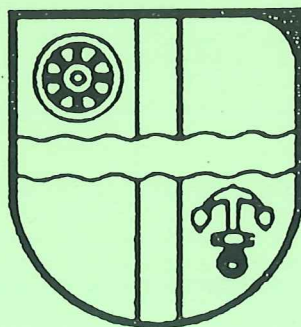
BEBAUUNGSPLAN NR. 23

„GRÜNER STEG“

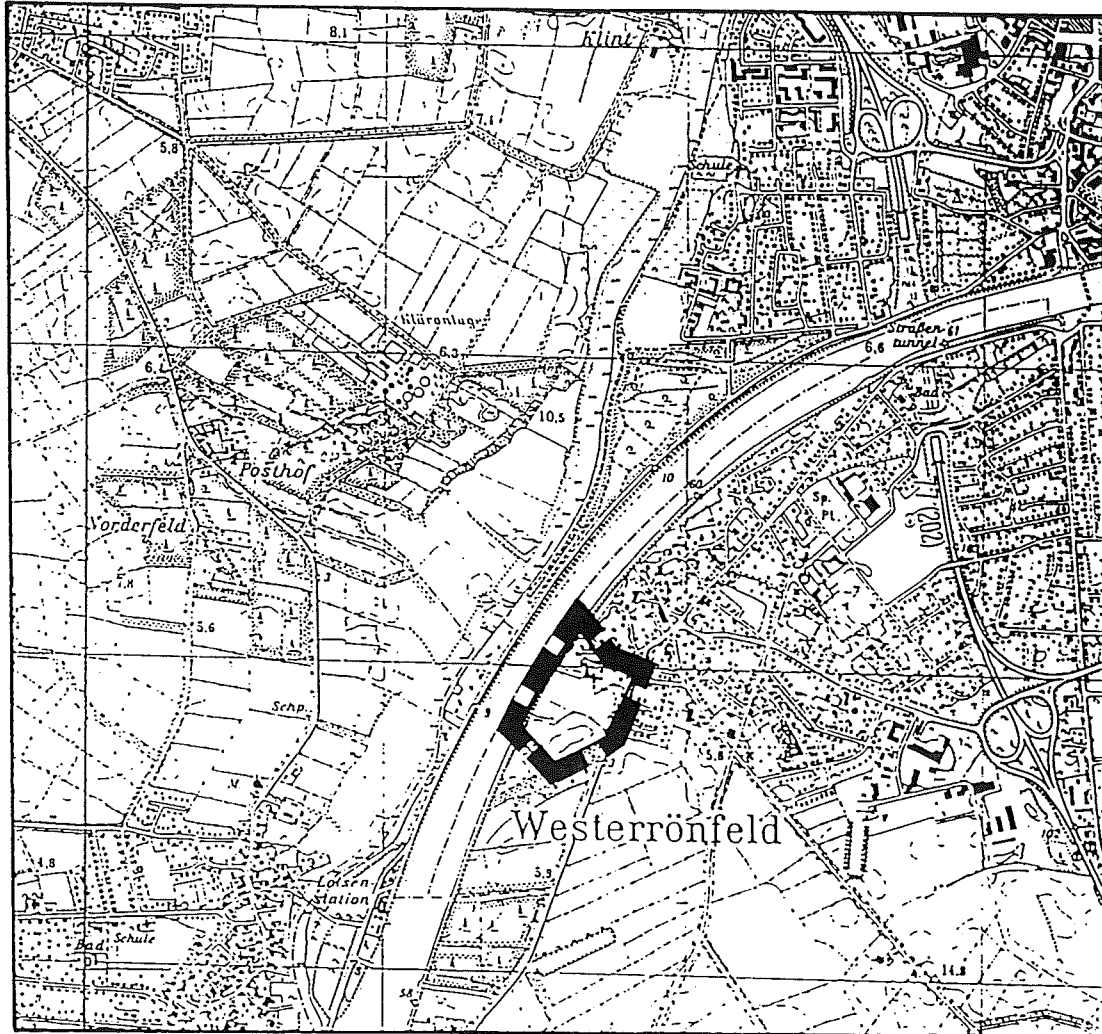
DER

GEMEINDE WESTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Gemeinde
Westerrönfeld
Eing. 08. SEP. 1995



GEMEINDE WESTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"GRÜNER STEG"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1) § 4 (1) § 3 (2) § 3 (3) § 10 § 11 (1) § 11 (3) § 12

● ● ● ● ● ○ ○ ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Bodenbeschaffenheit
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 4.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.5 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 4.6 Fläche für die Landwirtschaft
 - 4.7 Baugestalterische Festsetzungen
 - 4.8 Immissionsschutz
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltebecken, offene Gräben
8. Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Westerrönfeld

1. Rechtsgrundlagen

Für die Gemeinde Westerrönfeld gilt der Flächennutzungsplan, der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebenes des Landes Schleswig-Holstein am 19.02.1962 unter dem Aktenzeichen IX 34c-312/2-11.135 genehmigt worden ist und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Dieser Bauleitplan weist in seiner gültigen Fassung mit allen eingearbeiteten Änderungen nur einen kleinen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 als Wohnbaufläche aus. Der überwiegende Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so daß zur Zeit keine unmittelbare Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Da der Bebauungsplan aber zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung nicht nur in Westerrönfeld, sondern im gesamten Wirtschaftsraum Rendsburg dienen soll, ist eine Aufstellung dieses Bauleitplanes nach den Verfahrensvorschriften des Maßnahmengesetzes zum BauGB und gemäß § 1 Absatz 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer nachfolgenden Berichtigung angepaßt. Auf die ohnehin in Bearbeitung befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann in diesem Zusammenhang verwiesen werden.

Aufgrund des o.g. verfahrenstechnischen Schrittes ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgeschrieben.

2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Nord-Ostsee-Kanal, Hafenstraße, südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 27/6 (Hafenstraße 1) und 27/8 (Dorfstraße 106), Dorfstraße (Kreisstraße 27) und Redder Flurstück 70/2, einschließlich anschließendem Knick, sowie Redder Flurstück 69/2, einschließlich angrenzendem Knick.

Das Gebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Es leitet in den Außenbereich der Gemeinde über. Lediglich im Norden entlang der Hafenstraße ist Einfamilienhausbebauung vorhanden. Außerdem lagen hier die Hof- und Stallgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Rohwer, die im Zuge der geplanten Neubebauung vollständig abgerissen worden sind. Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb ist schon vor einiger Zeit aufgegeben worden.

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhausform an. Die geplante Neubebauung schließt damit im Süden entlang der Dorfstraße die Baulücke zwischen der östlich der Dorfstraße vorhandenen Bebauung und dem Nord-Ostsee-Kanal.

Nach der geologischen Karte von Schleswig-Holstein 1:25.000, Blatt 1723 (Harmdorf) sind im betreffenden Plangebiet Niedermoore als Auflage auf weichselzeitlichen Sandersanden verbreitet. Das bedeutet ungünstigen Baugrund mit i. a. hohen Grundwasserständen. Zu rechtzeitigen genaueren Informationen über den Baugrund und seine Belastbarkeit ist es angeraten, Baugrundsondierborungen ausführen zu lassen.

3. Allgemeines Planungsziel

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt, landesplanerisch gesehen im Wirtschaftsraum Rendsburg, wobei der Gemeinde zur Deckung des Wohnraumbedarfs in dieser Region verstärkte Aufgaben übertragen worden sind. In Westerrönfeld soll kurzfristig erheblicher neuer Wohnraum erstellt werden, um dem extrem akuten Wohnraummangel im Wirtschaftsraum Rendsburg abhelfen zu können. Aus der Sicht der Landesplanung sollen in den nächsten Jahren ca. 500 neue Wohneinheiten in Westerrönfeld geschaffen werden, um der Gebietsentwicklungsplanung Genüge zu tun.

Um diesen Forderungen der Landesplanung nachkommen zu können und tatsächlich den akuten Wohnraummangel vor Ort wenigstens teilweise abmildern zu können, wird durch diesen Bebauungsplan neue Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt.

Hinzu kommt, daß die in der Gründung befindliche Alfred-Roth-Stiftung, die mit einer umfangreichen Kapitaldecke ausgestattet ist, in Westerrönfeld eine Seniorenwohnanlage errichten möchte, da auch für diesen Wohnzweig erheblicher Nachfragebedarf besteht. Zu diesem Zweck hat der

Stifter, Herr Roth, bereits einen großen Teil des landwirtschaftlichen Betriebes Rohwer erworben. Die Wohnungen in der altengerechten Wohnanlage sollen durch die Mietpreisgestaltung breiten Interessentenkreisen zugänglich gemacht werden.

Die Gemeinde Westerrönfeld ist an der Umsetzung der Planungen der Alfred-Roth-Stiftung auch städtebaulich sehr interessiert.

Da eine ausschließliche Überplanung des von Herrn Roth erworbenen Geländes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Rohwer städtebaulich nur einen Torso darstellen würde, wird das angrenzende Gebiet bis zur Dorfstraße mit überplant. So wird eine Gesamtgestaltung der Fläche zwischen Dorfstraße und Nord-Ostsee-Kanal vorgenommen, die damit eine Bebauungslücke am Ortsrand schließt. Die Ortseingangssituation auf der Kreisstraße 27, der Dorfstraße, wird dadurch abgerundet und vereinheitlicht, da die Neubebauung genau so weit nach Süden reicht, wie dies auf der östlichen Seite der Dorfstraße der Fall ist. Es entsteht ein einheitlicher Ortsrand, der auch für die Zukunft festgeschrieben werden soll, weshalb die Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Da die Dorfstraße bereits einseitig bebaut ist, bot sich die Einbeziehung der restlichen Grundstücksflächen auch aus diesem Grunde mit an, da so eine bessere Ausnutzung der Dorfstraße selbst, aber auch der dort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, erreicht werden kann.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes rundet die Gemeinde Westerrönfeld den bebauten Ortszusammenhang hier im Süden am Nord-Ostsee-Kanal ab und schließt damit die städtebauliche Entwicklung in diesem Ortsteil ab.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte bebaubare Bereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies den Gegebenheiten der umliegenden bebauten Ortsbereiche von Westerrönfeld entspricht und damit eine Gleichbehandlung der Baugebiete gegeben ist. Hinzu kommt, daß neben der Nutzung Wohnen auch die anderen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes

tes zugelassen werden sollen. Es ist durchaus denkbar, daß kleinere Läden, Bäckereien oder ähnliche Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs errichtet werden könnten, was gerade im Zusammenhang mit einer altengerechten Wohnanlage sicherlich sehr erstrebenswert wäre.

Um auf der anderen Seite die Wohnruhe und -qualität des Plangebietes zu erhalten, werden alle nur ausnahmsweise im § 4 der Baunutzungsverordnung zugelassenen Nutzungsarten im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies geschieht auch deshalb, weil das Baugebiet am Ortsrand liegt und deshalb keine zentrumsmäßige Mischnutzungsstruktur angestrebt wird. Das Wohnen soll im Plangebiet überwiegen.

Da in einem großen Teil des Plangebietes die Anlegung einer altengerechten Wohnanlage vorgesehen ist, wie dies unter Ziffer 3 in dieser Begründung bereits ausgeführt wurde, ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die die dafür vorgesehenen Bauflächen ausschließlich für altenbetreutes Wohnen bestimmt. Nur so kann sicher gestellt werden, daß auch tatsächlich eine Seniorenwohnanlage errichtet wird und nicht Bauflächen für z.B. bindungsfreie Geschößwohnungsbauten ausgenutzt werden. Hier kommt der städtebauliche Grundgedanke der Versorgung der Senioren in der Gemeinde Westerrönfeld dem Stiftungszweck der Alfred-Roth-Stiftung entgegen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Bebauungsstrukturen der Gemeinde Westerrönfeld recht niedrig mit einer Eingeschossigkeit und einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Da größere Grundstücksflächen zur Verfügung stehen, ist diese niedrige Ausweisung auch für die Errichtung einer altengerechten Wohnanlage kein Problem. So entstehen kleinteilige, ortstypische Gebäudeformen, die sich an die nördlich bereits vorhandene Einfamilienhausbebauung anpassen.

Da auf der anderen Seite im Rahmen einer altengerechten Wohnanlage aber auch Gemeinschafts- und Sozialräume sowie andere Nebeneinrichtungen oder altenspezifische Nutzungsformen errichtet werden müssen, ist in einem kleineren Teilgebiet die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes zugelassen worden. Da auf der anderen Seite auch hier die Grundflächenzahl nur mit 0,25 angesetzt wird und außerdem für den

gesamten Bereich der Altenwohnanlage maximale Firsthöhenfestsetzungen getroffen wurden, ist gewährleistet, daß auch hier keine überdimensionalen Gebäude entstehen können, die sich in die Bebauungscharakteristik von Westerrönfeld nicht einfügen würden.

Direkt anschließend an das dreigeschossige Gebäude für die altengerechte Wohnanlage sind zweigeschossige Reihenhauszeilen vorgesehen, so daß sich von der Geschossigkeit her die höheren Gebäude an einer Stelle konzentrieren. Da in Westerrönfeld auch Nachfragebedarf nach Reihenhausgrundstücken besteht, wird ein kleiner Teil der neuen Bauflächen hierfür zur Verfügung gestellt, wobei für Reihenhausbebauung die Grundflächenzahl erhöht werden muß, da sonst diese Bauform bei den entstehenden kleinen Reihenhausgrundstücken nicht errichtet werden kann. Diese Form der verdichteten Bebauung zieht eben eine Zweigeschossigkeit sowie eine höhere Grundflächenzahl nach sich. Da südlich angrenzend als Übergang zur freien Landschaft aber wiederum eingeschossige, mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 belegte Grundstücke für Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen, ist eine ortstypische Gestaltung des neuen Dorfrandes für Westerrönfeld gewährleistet.

Ganz bewußt wurde für die zweigeschossigen Hausgruppen und der übrigen Bebauung auf den Bauflächen 11 bis 14 auf die Festsetzung von Firsthöhen wegen fehlender städtebaulicher Notwendigkeit verzichtet. Für diese Bauflächen sind Geschossigkeiten plus Dachneigungen von 35° bis 45° festgesetzt worden, so daß die Höhenentwicklung von Gebäuden daher ausreichend begrenzt vorgeschrieben wird. Auf den übrigen Grundstücken innerhalb des Wohngebietes ist im Gegensatz zu den Bauflächen 11 bis 14 keine Dachneigung vorgeschrieben, weshalb hier neben der unterschiedlichen Geschossigkeit die maximale Firsthöhe festgesetzt wurde, um die Höhenentwicklung der Gebäude dadurch ortstypisch zu begrenzen.

Um außerdem sicherstellen zu können, daß neben der Seniorenwohnanlage keine Geschoßwohnungsbauten errichtet werden, die sich auch den nördlich und östlich angrenzenden Baugebieten nicht anpassen würden, ist durch textliche Festsetzung geregelt worden, daß nur zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus bzw. pro Reihenhausteil errichtet werden dürfen. Da das Plangebiet den Ortsrand der Gemeinde Westerrönfeld bilden wird, ist die Gemeinde städtebaulich daran interessiert, hier größere Geschoßwohnungsbauten zu verhindern, was nur durch die Begrenzung der Zahl der

Wohneinheiten pro Gebäude erreicht werden kann.

4.3 Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die Altenwohnanlage wird über eine zu Beginn öffentliche, verkehrsberuhigte Planstraße erschlossen, die von der Hafenstraße abzweigt und so angelegt wird, daß der wunderschöne Baumbestand erhalten werden kann. Über diesen öffentlichen Teil der Erschließungsstraße wird insbesondere das größere Gebäude mit den Gemeinschaftseinrichtungen erschlossen, weshalb dieser Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden ist, zumal auch zwei private Bauflächen noch hierüber erschlossen werden.

Die tatsächliche Straßenfläche dieser neuen Planstraße wurde so gering wie möglich festgesetzt, um den wunderschönen Baumbestand in der vorhandenen Ausprägung zu erhalten. Eine noch geringere Fahrbahnbreite oder eine veränderte Ausführung der Verkehrsfläche können nicht vorgenommen werden, da der Wendekreisbereich jetzt ohnehin schon nur die zwingend erforderliche Breite für das Befahren der Müllfahrzeuge, der Rettungsfahrzeuge usw. ausweist. Bei der Gestaltung der Verkehrsfläche wird in Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekten im Bereich der Baumwurzeln eine Befestigung gewählt werden, die zwar die Befahrbarkeit sichert, aber den Wurzelbereich möglichst wenig beeinträchtigt.

Für den größten Teil der seniorenbetreuten Wohnanlage ist ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung vorgesehen, da ausschließlich der interne PKW-Verkehr auf diesen Verkehrsflächen abgewickelt werden wird. Eine öffentliche Erschließung ist deshalb nicht notwendig.

Um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des gesamten Bereiches der Seniorenwohnanlage sicherzustellen und dabei gleichzeitig einen optimalen Schutz der erhaltenswerten aber auch der neu anzupflanzenden Bäume zu gewährleisten wird auf eine Umfahrt der Müllfahrzeuge auf der Planstraße A verzichtet. Damit die dreiachsigen Müllwagen das Gelände befahren können, wird der öffentliche Fußweg, der von der Planstraße B zum Wendehammer des privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage führt so breit festgesetzt, daß eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen, die durch textliche Festsetzung zugelassen wird, ermöglicht wird. Dies hat schon deshalb auch

Vorteile, weil damit auch die feuerwehrtechnische ungehinderte Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden des alten betreuten Wohnens sichergestellt werden kann. Die Feuerwehr hatte damit zwei Zufahrten, so daß im Einsatzfall schnelle Hilfe geleistet werden kann.

Der 4 m breit auszubauende Fußweg erhält einen umklappbaren Sperrbalken, so daß die Befahrbarkeit nur mit Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen sichergestellt werden kann.

Viele der übrigen privaten Grundstücke werden von den vorhandenen Straßen erschlossen. Lediglich für den südöstlichen Teilbereich, in dem eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, wird ebenfalls die Errichtung einer neuen verkehrsberuhigten Planstraße notwendig, um nur einen Knickdurchbruch zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke anlegen zu müssen.

Bei der Herstellung der verkehrsberuhigten Straßenflächen werden selbstverständlich die Bestimmungen der EAE 85 beachtet. Die beiden öffentlichen Erschließungsstichstraßen werden als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt, um die Wohnqualität in den angrenzenden Planbereichen zu heben. Da ausschließlich der Ziel- und Quellverkehr für die erschlossenen Grundstücke abgewickelt wird, ist die Anlegung einer verkehrsberuhigten Zone unproblematisch möglich.

Der östliche Plangebietsrand wird von der Dorfstraße, die die Kreisstraße 27 bildet, begrenzt. Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone, die notwendig wird, da der größte Teil des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Gemeinde Westerrönfeld liegt, ist im Bebauungsplan eingetragen worden. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung jeglicher Hochbauten sowie die Anlegung von direkten Zufahrten und Zugängen zur freien Strecke der Kreisstraße 27 rechtlich nicht zulässig. Die Baugrenzen sind entsprechend so gezogen worden, daß dieser Vorschrift Genüge getan wird.

Aus diesem Grunde mußte auch eine öffentlich rechtliche Zufahrtsstraße zur Gemeinschaftsstellplatzanlage der Reihenhäuser in den Bauflächen 11 bis 12 vorgesehen werden. Auch hier ist eine kurze verkehrsberuhigt anzulegende Stichstraße festgesetzt worden, so daß nur eine Zufahrt für sämtliche Stellplätze dieser Reihenhausezeilen auf die Dorfstraße er-

folgt. Der Ausbau dieser öffentlichen Stichstraße wird im Charakter einer Zufahrt erfolgen, da nur sehr wenig PKW-Verkehr hier stattfinden wird.

Für die Seniorenwohnanlage sowie für die Reihenhäuser sind die notwendigen Stellplätze (zum Teil) festgesetzt worden. Bei der Altenwohnanlage ist dies unmittelbar an der Hafestraße geschehen, um einen großen Teil des PKW-Verkehrs aus dem Bereich der Seniorenwohnanlage heraus zu halten. Da die dort festgesetzten Stellplätze in der Anzahl allerdings nicht ausreichen, ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß weitere zusätzliche Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können, die dann den jeweiligen Baukörpern zugeordnet werden können.

Für die Reihenhausezeilen ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit einer öffentlich-rechtlichen Zufahrt von der Dorfstraße her festgesetzt worden, um auch hier nur einen Knickdurchbruch anlegen zu müssen. Außerdem ist es bei Reihenhausezeilen sinnvoller, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage anzulegen, da die Grundstücke zu klein sind, um auf eigenem Grund und Boden Stellplätze unterzubringen. Bei der Vielzahl der Wohneinheiten würde außerdem ein erhöhter PKW-Verkehr die Wohnruhe innerhalb der Reihenhausezeilen erheblich stören.

Zur Steigerung der Wohnqualität, insbesondere im Bereich der Altenwohnanlage, sind mehrere Fußwegverbindungen festgesetzt worden, so daß attraktive Spazierwege entstehen, die von den Senioren sicherlich stark genutzt werden. Das Plangebiet ist damit fußläufig mit anderen Wanderwegen in der Gemeinde vernetzt.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und sachgerechte Festlegung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vornehmen zu können, ist ein landschaftspflege-rischer Begleitplan vom Büro Klapper erarbeitet worden, der sich an den in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan anlehnt. Er stellt sozusagen eine vorgezogene Beurteilung dieses Planbereiches im Hinblick auf die spätere Aufstellung des Landschaftsplanes dar. Alle bebauungs-

planrelevanten und festsetzungsfähigen Landschaftspflegemaßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Da für die Gemeinde Westerrönfeld noch kein Landschaftsplan beschlossen worden ist, (er befindet sich zur Zeit in der Aufstellung) wird nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz eine Ausnahme von der Pflicht zur Aufstellung eines Landschaftsplanes für diesen Bauleitplan erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist zwischenzeitlich gestellt worden. Mit einer Bescheidung wird vor Abschluß des Genehmigungsverfahrens für den Bebauungsplan gerechnet, so daß den gesetzlichen Anforderungen Genüge getan wird.

Darüberhinaus haben manche der landschaftspflegerischen Festsetzungen nicht nur grünordnerischen, sondern auch städtebaulichen Charakter. So ist es z.B. aus raumbildenden Gründen wichtig, die natürlich auch landschaftspflegerisch erhaltenswerten Großbaumbestände unter Schutz zu stellen. Die Baukörper wurden weitestgehend so geplant, daß nur wenige Bäume gefällt werden müssen. Der Eindruck eines grünen Grundstückes am Ortsrand soll auch nach Verwirklichung der Bebauung erhalten bleiben.

Die Festsetzung vieler Sukzessionsflächen ist auch städtebaulich sinnvoll, um die Altenwohnanlage gut zu durchgrünen und damit eine hervorragende Wohnqualität zu schaffen. Da sich die Sukzessionsflächen und die zu erhaltenden Knicks auch in die angrenzenden Wohnbereiche entlang der Dorfstraße ziehen, entsteht ein stark durchgrüntes Neubaugebiet mit hoher Lebensqualität.

Die südlich der Neubebauung vorgesehene, breite, öffentliche Grünfläche hat neben ihrer landschaftspflegerischen Funktion auch den Sinn, den neu entstandenen Ortsrand homogen in die Landschaft einzupassen. Es soll ein fließender Übergang von den landwirtschaftlichen Flächen zur Neubebauung geschaffen werden, damit die neuen Gebäude nicht atypisch und inhomogen an die alten Baubereiche angehängt werden.

Auf eine Besonderheit bei den Festsetzungen der Sukzessionsflächen muß hingewiesen werden. Da der Bebauungsplan mehr Ausgleichsflächen vorsieht, als bei der Bilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan als erforderlich ermittelt wurden, ist eine größere Sukzessionsfläche

im Westen unmittelbar am Nord-Ostsee-Kanal für Ausgleichsmaßnahmen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen. Da die öffentliche Grünanlage, die sich auch in den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 hineinziehen wird, die naturräumliche Vernetzung der Planungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Sukzessionsfläche darstellen wird, ist eine entsprechende Auslagerung von Ausgleichsflächen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 möglich. Sie ist auch ökologisch höher zu bewerten, da so größere zusammenhängende Sukzessionsflächen entstehen, die sich landschaftspflegerisch besser entwickeln können und geschütztere Naturräume für Flora und Fauna darstellen werden.

Die vorgesehene Sukzessionsfläche liegt parallel zu dem entlang der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Laufgraben. Der Geltungsbereich des ca. 500 m weiter südöstlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 24 (siehe Übersichtskarte zu Beginn dieser Begründung) integriert ebenfalls einen Abschnitt dieses Laufgrabens. Im Rahmen der langfristigen landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Schaffung einer durchgehenden Grünstreifen entlang des Laufgrabens sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des Grabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Nur für den Fall, daß diese Flächen, die sich in das städtebauliche Konzept einfügen sollen, nicht ausreichen, um den Eingriff angemessen auszugleichen, soll auf die in diesem Bebauungsplan vorgehaltene mögliche Ausgleichsfläche zurückgegriffen werden. Ein naturräumlicher und städtebaulicher Zusammenhang wird aufgrund der Zugehörigkeit dieser Ausgleichsfläche zur angestrebten Grünstreifen und Biotopverbundstruktur entlang des Laufgrabens gesehen.

4.5 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Der Bebauungsplan muß den im § 11 des Landesnaturschutzgesetzes vorgeschriebenen 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Nord-Ostsee-Kanales darstellen. In diesem Bereich ist normalerweise jegliche Bebauung untersagt. Die Neubebauung für die Altenwohnanlage richtet sich deshalb entsprechend an den Grenzen des Gewässerschutzstreifens aus.

Im Norden des Plangebietes liegen allerdings zwei relativ neue, zulässigerweise mit Baugenehmigungen errichtete Wohnhäuser innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Da diese Baukörper eine gute Gebäudesubstanz

aufweisen und erst in jüngerer Zeit errichtet worden sind, wobei die Grundstückseigentümer auf die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken vertraut haben, sollen diese Gebäude nicht nur Bestandschutz genießen. Es sind direkt um die Gebäude herumgelegte Baugrenzen festgesetzt worden, damit ein vergleichbarer Baukörper bei einem natürlichen Abgang (z.B. Brand) wiedererrichtet werden kann. Da dies auch in anderen Bereichen der Gemeinde Westerrönfeld entlang des Nord-Ostsee-Kanales so gehandhabt worden ist, liegt damit eine Gleichbehandlung aller innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zulässigerweise errichteten Wohnhäuser vor. Auf die Ausnahmeregelungen des § 11 Absatz 2 und 3 des Landesnaturschutzgesetzes wird dabei hingewiesen.

4.6 Fläche für die Landwirtschaft

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden, was auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entspricht. Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Übernahme landwirtschaftlicher Flächen in den Bebauungsplan ist direkt nicht gegeben. Die Gemeinde Westerrönfeld möchte mit der Aufnahme dieser Grundstücke und damit der Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bebauungsplan aber dokumentieren, daß damit die Bebauungsentwicklung an dieser Stelle abgeschlossen ist. Die Altenwohnanlage und die Neubauten entlang der südlichen Planstraße sollen den neuen Ortsrand bilden, weil die Neubebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 so weit nach Süden reicht, wie dies auf der östlichen Seite der Dorfstraße bereits der Fall ist. Um diese städtebauliche Grundsatzüberlegung für die Zukunft festzuschreiben, ist die landwirtschaftliche Fläche mit aufgenommen worden.

Außerdem konnten dadurch die allerdings ohnehin durch das Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks entlang der beiden Redder Aufnahme in den Bebauungsplan finden, so daß der Erhaltungswillen für diese beiden Redder auch über die Bauleitplanung dokumentiert wird.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 23 enthält eine örtliche Bauvorschrift, durch die die Dachneigung auf den meisten Grundstücken geregelt wird, die nicht zur Altenwohnanlage gehören. Da im Bereich der Altenwohnanlage eine maximale Firsthöhenbegrenzung aufgenommen worden ist, wird im Gegenzug

dazu auf den östlich angrenzenden Bauflächen eine Dachneigung vorgeschrieben, damit hier die Baukörper ungefähr an die Planungen für die Altenwohnanlage angepaßt werden. So entsteht ein homogenes Ortsbild für die Neubaubereiche, das sich gestalterisch an die vorhandenen Ortsstrukturen anpaßt.

Außerdem hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, daß Flachdächer bautechnische Probleme beinhalten, weshalb ihre Errichtung möglichst unterbunden werden soll. Ein Verbot wurde deshalb um so mehr ausgesprochen, da sie sich auch architektonisch nicht in die Bebauungscharakteristik in Schleswig-Holstein einpassen.

4.8 Immissionsschutz

Um den von dem Verkehr auf der Kreisstraße 27 ausgehenden Lärm ermitteln und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen festlegen zu können, wurde von Herrn Dipl.-Ing. Hans Gosch mit Datum vom 06.06.1995 eine Lärmberechnung vorgenommen, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Die Immissionsberechnung fußt auf einer Verkehrszählung vom 01.06.1995 deren Zahlen auf das Jahr 2015 prognostiziert wurden. Die sich dabei ergebenden Lärmpegelbereiche III und IV sind im Bebauungsplan ausgewiesen worden. Die dazugehörigen passiven Immissionsschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzung geregelt. So ist gewährleistet, daß trotz des Verkehrs auf der Kreisstraße 27 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Bereichen garantiert werden können.

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, daß der Lärmpegelbereich II, der sich im Rahmen der Lärmberechnung ebenfalls ergeben hat, nicht mehr dargestellt worden ist, weil auf dieser Fläche bei Ausführung der Gebäude mit herkömmlichen Außenbaustoffen kein besonderer Schallschutz gemäß DIN 4109 mehr erforderlich ist.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird großemäßig wie folgt genutzt:

Nettobauland

Bauflächen 1 - 10 = Seniorenwohn-	14.790 m ²	1,479 ha
anlage		

Bauflächen 16 - 18, sowie 2 Bauflächen im Gewässerschutzstreifen	7.170 m2	0,717 ha
Baufläche 15	2.920 m2	0,292 ha
Reihenhausbauflächen 11 und 12	3.840 m2	0,384 ha
Bauflächen 13 und 14	6.100 m2	0,610 ha

	34.820 m2	3,482 ha
--	-----------	----------

Verkehrsflächen

Öffentlicher Teil der nördlichen Verkehrs- fläche	1.000 m2	0,100 ha
Privater Teil der nördlichen Verkehrsfläche	910 m2	0,091 ha
Planstraße, abzweigend von der Dorfstraße	780 m2	0,078 ha
Fußweg	90 m2	0,009 ha
Redder, Flurstück 70/2	1.200 m2	0,120 ha
Redder, Flurstück 69/2	2.600 m2	0,260 ha

Fläche für Versorgungsanlagen	6.580 m2	0,658 ha
-------------------------------	----------	----------

Wasserflächen

Westliches Regenrückhaltebecken	890 m2	0,089 ha
Östliches Regenrückhaltebecken	190 m2	0,019 ha

	1.080 m2	0,108 ha
--	----------	----------

<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	23.400 m2	2,340 ha
--------------------------------------	-----------	----------

Landschaftspflegerische Flächen

Sukzessionsflächen	10.300 m2	1,030 ha
Sukzessionsfläche für B-Plan 24	3.840 m2	0,384 ha
Öffentliche Grünfläche nördlich der neuen Planstraße	140 m2	0,014 ha
Öffentliche Grünfläche südlich der Bebauung	5.720 m2	0,572 ha

	20.000 m2	2,000 ha
--	-----------	----------

<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	85.880 m2	8,588 ha
---	-----------	----------

=====

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, aber auch Enteignung in Betracht. Der Grunderwerb für die Errichtung der Seniorenwohnanlage ist überwiegend bereits getätigt worden. Die Alfred-Roth-Stiftung ist im Besitz der erforderlichen Grundstücksflächen.

7. Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltebecken, offene Gräben

In den Straßen rund um das Plangebiet (Hafenstraße und Dorfstraße) sind die für die dort angrenzenden Grundstücke notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die dortige Neubebauung ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Der größte Teil des Plangebietes muß jedoch vollständig neu ver- und entsorgt werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen können in den Straßentrassen bzw. im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verlegt werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Abwasserpumpwerk bereits vorhanden, das im Bebauungsplan entsprechend dargestellt worden ist. Die Kapazität dieses Pumpwerkes, der Hauptentwässerungsleitungen sowie des Klärwerkes sind ausreichend, um die Neubebauung ordnungsgemäß mit zu entsorgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich vor Ort auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Für die Bauflächen 12, 13 und 14 ist eine gesonderte Regelung getroffen worden. Der Grünordnungsplan sieht an den jeweiligen hinteren Grundstücksgrenzen dieser Bauflächen die Herstellung eines offenen Grabens innerhalb der Sukzessionsflächen vor. In diesen offenen Gräben sollen die auf den oben genannten Bauflächen anfallenden Niederschlagswasser direkt eingeleitet werden.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Regenwassers aus den Straßenbereichen und von den Grundstücken auf denen eine Versickerung geologisch nicht möglich ist, ist über zwei festgesetzte Regenrückhal-

te Becken und anschließende geregelte Ableitung in den Vorfluter und damit in den Nord-Ostsee-Kanal vorgesehen. Durch textliche Festsetzung ist eine naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken vorgeschrieben. Sie werden technisch außerdem so angelegt, daß eine geregelte Ableitung auch größerer Regenwassermengen gewährleistet ist.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Anlegung von neuen Erschließungsstraßen ergibt sich aus der Haushaltsplanung und der Finanzplanung der Gemeinde Westerrönfeld.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt wird, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB abzüglich der 10 % igen Kostenbeteiligung der Gemeinde nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Im übrigen erhebt die Gemeinde zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung
am 06.10.1995 gebilligt.

Westerrönfeld, den 06.10.1995


Bürgermeisterin

