

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24
„ISERKAMP I“**

DER

GEMEINDE WESTERRÖNFELD

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Westerrönfeld

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 19.12.1962 unter dem Datum 19.12.1962 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Um dem Entwicklungsgebot des BauGB Genüge zu tun, wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, weil der ursprüngliche Flächennutzungsplan diese Fläche noch mit landwirtschaftlicher Nutzung überplant hat. Jetzt wird Wohnbaufläche für diesen Bereich ausgewiesen. Auf den Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird insbesondere hingewiesen, da er Aussagen über die Notwendigkeit weiterer Neubauflächen unter Berücksichtigung der neueren raumordnerischen und landesplanerischen Überlegungen macht.

Die Gemeinde Westerrönfeld erarbeitet zur Zeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die noch weitere erhebliche Neubauflächen südlich des jetzigen Plangeltungsbereiches und an anderen Stellen in der Gemeinde Westerrönfeld ausweisen wird.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er liegt zwischen dem Lagenweg und der Jevenstedter Straße sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 53/2 und 16, am südlichen Ortsrand der Gemeinde Westerrönfeld westlich der Hauptdurchgangsstraßen sowie der Sportflächen und des Friedhofs mit der Friedhofskapelle.

Das gesamte Plangebiet wird noch landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Süden ebenfalls an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich des Lagenweges und östlich der Jevenstedter Straße ist Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhausform aber auch in Doppel- und Reihenhäusern angesiedelt, wobei es sich zum Teil um alte Bebauungsstrukturen aber auch um sehr neue Bebauung (z. B. westlich des Lagenweges handelt).

3. Allgemeines Planungsziel

Wie bereits im Erläuterungsbericht zur unmittelbar dazugehörenden 10. Flächennutzungsplanänderung näher dargelegt worden ist, haben sich die raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen für die Gemeinde Westerrönfeld in letzter Zeit erheblich verändert. Die Landesplanung weist der Gemeinde Westerrönfeld nunmehr eine verstärkte Wohnfunktion mit erheblicher Einwohnersteigerung für das Rendsburger Umland zu. Im Gegensatz zu anderen Teilen Schleswig-Holsteins besteht im Rendsburger Umland noch erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Landesplanerische Erhebungen haben ergeben, daß die Zuweisung der verstärkten Wohnfunktion für die Gemeinden rund um Rendsburg dringend notwendig ist, so daß auch Westerrönfeld in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen größere Neubaugebiete ausweisen muß. Dies geschieht nunmehr zur Deckung des dringendsten Wohnbedarfes durch diesen Bebauungsplan Nr. 24 und im übrigen durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die ihre kurzfristig, unmittelbare Umsetzung durch weitere Bebauungspläne finden wird.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbereitende Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 4.3 Grünordnerische Festsetzung
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Es muß noch darauf hingewiesen werden, daß in der Gemeinde Westerrönfeld an anderer Stelle kaum noch freie Baugebiete zur Verfügung stehen und auch die innerörtlichen Lücken zwischenzeitlich mit Bebauung vollgelaufen sind. Der Gemeinde bleibt zur Deckung der Wohnraumnachfrage also nur noch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Selbstverständlich soll diese Bauleitplanung über die Ausweisung von bebaubaren Grundstücken hinaus die landschaftspflegerischen Belange einer Neubausiedlung ordnungsgemäß mit berücksichtigen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebaulichen Planungsintensionen, wie sie unter Ziffer 3 dieser Begründung dargelegt wurden, umzusetzen, ist der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Damit ist die Errichtung aller möglichen Formen von Wohnnutzung (ausgenommen Geschosswohnungsbauten) möglich. Außerdem werden auch die anderen allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes mit Bestandteil der Nutzungspalette, um z. B., auch im Hinblick auf die spätere Erweiterung der Wohnbaufläche, die Einrichtung von kleineren Läden, Bäckereien oder ähnlichem zu ermöglichen.

Das Baugebiet wird dabei für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern oder aber mit Hausgruppen vorgesehen. Die Hausgruppen, was in diesem Fall Reihenhäuser oder Kettenhäuser bedeutet, sind im Südosten angesiedelt worden, wobei die Gemeinde dabei davon ausgeht, daß das Baugebiet in Zukunft verlängert wird, so daß die verdichtete Bebauung später nicht an die freie Landschaft angrenzt, sondern in weitere Baugebiete überleitet.

Um allerdings zu verhindern, daß zu kleinteilige extrem verdichtete Reihenhausszeilen entstehen, wurden durch die Festsetzung von Grundstücksmindestbreiten Vorsorge dafür getroffen, daß auf den mit Hausgruppenfestsetzung belegten Grundstücken teilweise nur die Errichtung von Kettenhäusern möglich wird. Diese stellen einen Kompromiß zwischen einer intensiv bebauten Reihenhaussiedlung und den angrenzenden Bereichen mit Einzel- und Doppelhäusern dar.

Um auf der anderen Seite zu verhindern, daß im Plangebiet größere Geschosswohnungsbauten errichtet werden können, die die Bebauungstypik sowohl dieses Neubaugebietes als auch der angrenzenden Wohnbebauung sprengen würden, ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte und pro Reihnhaus nur zwei Wohneinheiten zugelassen sind. Damit ist auch sichergestellt, daß im Baugebiet überwiegend eigengenutzte Familieneigenheime errichtet werden.

Außerdem ist durch textliche Festsetzung geregelt worden, daß im Südwesten des Plangebietes einige Grundstücke für die Errichtung von Holzhäusern zur Verfügung stehen, um dieser besonders energie- und umweltbewußten Bauweise auch in Westerrönfeld eine Errichtungschance einzuräumen und dadurch diese Häuserart zu testen und eventuell in weiteren Neubaugebieten größere Bereiche dafür vorzuhalten. Im Zusammenhang mit der im Plangebiet ebenfalls vorgesehenen Fernwärmeeinrichtung stellt diese Hausart eine besonders Energie- und umweltfreundliche Bebauung dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer geringen Grundflächenzahl und einer eingeschossigkeit in den Bereichen der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie einer erhöhten Grundflächenzahl und einer Zweigeschossigkeit im Bereich der Hausgruppen als Kompromiß zwischen den bautechnischen Notwendigkeiten insbesondere beim Bau von Reihenhäusern und der städtebaulichen Planungsintensivierung der Schaffung eines aufgelockerten Neubaugebietes festgesetzt. Die Bebauungscharakteristik von Westerrönfeld verbietet es, zu intensiv bebaute Grundstücke auszuweisen. Auf der anderen Seite muß dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er im § 1 Abs. 5 BauGB niedergelegt ist, Rechnung getragen werden. Dies bedeutet, daß zumindest in einigen Teilbereichen von Neubaugebieten verdichteter und höher bebaute Grundstücke ausgewiesen werden sollen, was in diesem Fall im südöstlichen Bereich geschehen ist. Eine weitere Verdichtung der Bebauung ist allerdings städtebaulich nicht möglich, da die Anwendung des § 1 des BauGBes nicht dazu führen darf, daß die gesamte Bebauungstypik eines Ortes auf den Kopf gestellt wird.

4.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Ausweislich der ersten Entwürfe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die neben diesem Neubaugebiet im Süden noch weiter auszuweisenden Wohnbauflächen über den entsprechend auszubauenden Lagenweg erschlossen werden, da dieser verkehrstechnisch die günstigeren Voraussetzungen schon deshalb dafür bietet, weil er auf beiden Seiten städtebaulich sinnvoller anbaubar ist. Da sowohl entlang des Lagenweges als auch der Jevenstedter Straße ein ausgeprägtes Knicksystem vorhanden ist, wurde entschieden, die Erschließung des Plangebietes nur von einer Straße mit möglichst wenig Knickdurchbrüchen vorzunehmen. Da der Lagenweg die weiteren Neubaugebiete von Westerrönfeld erschließen soll, bietet es sich an, daß er auch in diesem Fall die Haupterschließungsachse darstellt. Die beiden Erschließungsstichstraßen des Plangebietes sind deshalb auf den Lagenweg geführt worden.

Eine Erschließung zur Jevenstedter Straße ist wegen des dort vorhandenen Knicksystems nicht vorgesehen. Außerdem soll die Jevenstedter Straße keinen Ausbau mehr erfahren. Ganz im Gegenteil ist ihre Schließung nach Süden in Höhe der letzten Straßeneinmündung vorgesehen. Von da ab soll die Straßenfläche der Jevenstedter Straße nur noch als Geh- und Radweg genutzt werden. Dies erhöht die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten.

Die Gesamterschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Erschließungsstichstraßen, von denen noch jeweils eine kurze Stichstraße abzweigt. Eine Verbindung zwischen beiden Straßen ist nur fußläufig vorgesehen, um einen Ringverkehr auszuschließen, der die Wohnruhe im Plangebiet mehr stören würde. Dadurch das nur Sackgassen errichtet werden, kann sichergestellt werden, daß nur der tatsächliche Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet auf den Straßen abgewickelt wird, was die Wohnruhe- und qualität der Wohngrundstücke erheblich steigert. Aus diesem Grunde sind die Verkehrsflächen auch als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen worden, so daß sie nicht nur der Verkehrsabwicklung dienen sondern auch den Kindern und Erwachsenen des Plangebietes als Kommunikations- und Spielfläche zur Verfügung stehen.

Um die Wohnruhe insbesondere der hinterliegenden Grundstücke noch zu steigern, wird die rückwärtige Erschließung über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgenommen, weil hier nur die tatsächlichen Anlieger fahren werden.

Für die Reihenhausbebauung sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen, so daß eine autogerechte Erschließung zwischen den Reihenhauszeilen nicht notwendig wird. Selbstverständlich ist eine gute fußläufige Erschließung von jedem Reihenhausgrundstück zu den Stellplatzanlagen vorgesehen.

Überhaupt ist eine attraktive Spazierwegvernetzung des gesamten Plangebietes ein Hauptplanungsziel zur Steigerung der Freizeitaktivitäten in der gesamten Gemeinde Westerrönfeld und zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes. Außerdem ist durch gute fußläufige Verbindungen der Kinderspielplatz im Osten des Plangebietes von allen Grundstücken gefahrlos erreichbar, weil kaum Straßenverkehrsflächen, und wenn dann nur verkehrsberuhigte Bereiche, begangen werden müssen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und Bewertung der nötigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde vom Landschaftsarchitekten Henning Klapper aus Molfsee ein Grünordnungsplan erarbeitet, auf den in diesem Zusammenhang verwiesen werden kann. Er wird Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Alle sich aus diesem Grünordnungsplan ergebenden bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so daß ein vollständiger und adäquater Ausgleich im Sinne des Landschaftsschutzes erfolgt.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß der Landschaftsarchitekt Klapper auch den Landschaftsplan für die Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet und der jetzige Grünordnungsplan ein Ausfluß und eine Teildarstellung aus dem erarbeitenden Gesamtlandschaftsplan für die Gemeinde Westerrönfeld ist. Die Planung ist damit auch landschaftspflegerisch in das städtebauliche und ökologische Gesamtkonzept der Gemeinde eingebettet.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen haben aber auch städtebaulichen, weil grüngliedernden und abschirmenden Charakter. Ein Hauptplanungsziel ist dabei die weitestgehende Erhaltung des gut ausgeprägten Knicksystems. Lediglich der Knick entlang des Lagenweges kann an seiner jetzigen Position nicht erhalten werden, da der Lagenweg, wie unter Ziffer 4.2 dieser Begründung bereits dargelegt, einer der Haupteerschließungswege der Gemeinde Westerrönfeld werden wird. Er bedarf deshalb eines angemessenen verkehrstechnischen Ausbaus, so daß der vorhandene Knick versetzt werden muß. Er wird als Abschirmung des Neubaugebietes hinter die neue Straßenbegrenzungslinie verschoben und erfährt lediglich zwei Durchbrüche für die Erschließungstichstraßen. Damit ist grundsätzlich auch die Erhaltung dieses Knickes gesichert, da eine fachtechnisch einwandfreie Versetzung durch Fachfirmen erfolgen muß, was die Gemeinde Westerrönfeld im Erschließungsvertrag rechtlich bindend festschreiben wird.

Zur Sicherung der Knicksysteme sind entlang der Knickfüße Sukzessionsflächen an deren Schutz festgesetzt worden. So kann sichergestellt werden, daß die Knicks durch die Bebauung und auch während der Bauphasen nicht beeinträchtigt werden und die zukünftigen Hausgärten nicht zu dicht an die Knickfüße heran ausgedehnt werden können. Das Knicksystem wird im öffentlichen Eigentum verbleiben und den Grundstückseigentümern nicht mit überäußert werden.

Besonderes grünordnerisches Gliederungsmerkmal stellt die öffentliche Parkanlage mitten im Baugebiet dar. Sie wird zukünftig auch in die südlich angrenzenden Baubereiche übernommen werden, so daß eine Grünzäsur entsteht, die eine Verbindung mit der freien Landschaft schaffen kann. Außerdem entsteht eine wohnnahe Freizeiteinrichtung, da innerhalb der Parkanlagen Spazierwege eingerichtet werden.

Der in diesem Bereich verlaufende offene Graben ist entsprechend dargestellt worden und wird so, wie er in der Örtlichkeit vorhanden ist, erhalten. Auch dies dient aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer Stabilisierung des Ökosystems.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Nettobauland

im Allgemeinen Wohngebiet	58.790 qm	5,879 ha
---------------------------	-----------	----------

Verkehrsflächen

Planstraße A	2.490 qm	0,249 ha
Planstraße B	1.020 qm	0,102 ha
Planstraße C	1.260 qm	0,126 ha
Planstraße D	500 qm	0,050 ha
Lagenweg	8.090 qm	0,809 ha
Jevenstedter Straße	4.110 qm	0,411 ha
Fußwegverbindungen	1.350 qm	0,135 ha
	<hr/>	
	18.820 qm	1,882 ha

Flächen f. Versorgungsanlagen

Fernwärme	220 qm	0,022 ha
Wertstoffsammelplatz	120 qm	0,012 ha
	<hr/>	
	340 qm	0,034 ha

Grünflächen

Parkanlage mit Graben u. Knick	5.940 qm	0,594 ha
Parkanlage Kreuzungsbereich		
Lagenweg - Jevenstedter Straße	450 qm	0,045 ha
Spielplatz	1.060 qm	0,106 ha
	<hr/>	
	7.450 qm	0,745 ha

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken	1.680 qm	0,168 ha
----------------------	----------	----------

Entwicklungsflächen

Sukzessionsflächen	4.500 qm	0,450 ha
Knick m. Krautsaum	19.850 qm	1,985 ha

	24.350 qm	2,435 ha
--	-----------	----------

**Größe des Plangebietes
insgesamt**

	111.430 qm	11,143 ha
--	-------------------	------------------

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet muß vollständig neu ver- und entsorgt werden. Auch entsprechende Einrichtungen, die gleich ausreichend dimensioniert sein müssen, um zukünftige weitere Neubebauung im Süden mit anschließen zu können, müssen im Lagenweg neu hergestellt bzw. verlängert werden. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten werden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern über die Terminierung und Dimensionierung der Arbeiten durchgeführt werden.

Um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleisten zu können, haben die Wendehämmer der Erschließungsstichstraßen einen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer. Für die Grundstücke, die nur über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, sowie im Bereich der Reihen- und Kettenhausbebauung sind Müllstandplätze für die Anlieger ausgewiesen worden.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des über den Hausmüll hinaus anfallenden weiteren Mülls (Papier, Glas - und anderweitiger Sondermüll) zu gewährleisten, ist im Bereich der verdichtesten Bebauung, also dort wo am meisten Wohneinheiten entstehen werden, ein Wertstoffsammelplatz ausgewiesen worden, da die übrigen entsprechenden Einrichtungen und Sammelstellen in der Gemeinde Westerrönnfeld bereits ausgelastet sind und für die Neubebauung entsprechend neu geschaffen werden müssen.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll soweit dies geologisch möglich ist, auf den Grundstücken selbst versickert werden, um so eine Stärkung des Ökosystems Wasser/Grundwasser zu erzielen. Wo eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist, bleibt ein Anschluß an die zur Entsorgung der Straßenflächen ohnehin anzulegenden Regenwasserkanäle möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die zwei ausgewiesenen Regenrückhaltebecken, die dafür sorgen, daß eine gesäuberte und geregelte Ableitung in die angrenzenden Vorfluter erfolgen kann. Die Gestaltung der Regenrückhaltebecken ist aus landschaftspflegerischen Gründen möglichst naturnah vorgesehen, was ebenfalls durch den Erschließungsvertrag rechtlich abgesichert werden wird.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist über die neu zu schaffenden Entsorgungseinrichtungen problemlos möglich. Die Kläreinrichtungen der Gemeinde Westerröfeld sind ausreichend. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der dort vorgesehenen großflächigen Ausweisungen weiterer Neubaugebiete wird über die Kapazitätserweiterung im Klärwerksbereich nachgedacht werden müssen.

Aus energiepolitischen und umweltökologischen Gesichtspunkten heraus ist die Gemeinde Westerröfeld bestrebt, für größere Neubauflächen eine Fernwärmeversorgung vorzusehen. Eine entsprechende Fläche für die Versorgungseinrichtung ist ausgewiesen worden. Die Leitungen können im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Zunächst ist nur die Errichtung eines Blockheizwerkes für dieses Neubaugebiet geplant. Bei Erweiterung der Neubaubereiche nach Süden ist auch ein Anschluß der dortigen Flächen an dieses Blockheizwerk oder eine Verlegung und Errichtung eines größeren Werkes an anderer Stelle möglich.

Außerdem wird darüber nachgedacht, dieses Blockheizwerk in Zukunft um eine Kraftwerksstufe zu erweitern und so auch die eigene Energie vor Ort liefern zu können. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit Energieversorgern und energiewirtschaftliche Gutachten werden zur Zeit eingeholt. Die Fernwärmeversorgung muß als energiepolitisches Gesamtkonzept bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Berücksichtigung finden.

Da ein Benutzungs- und Anschlußzwang für Fernwärme im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, wird eine entsprechende rechtliche Absicherung im Erschließungsvertrag vorgenommen werden. Dort wird die Gemeinde Westerröfeld Regelungen darüber treffen, daß alle Grundstücke im Plangebiet vom Erschließungsträger an das Fernwärmenetz anzuschließen sind und eine spätere Nutzung dieser Fernwärme garantiert wird.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll bodenwirtschaftlich möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden, dabei kommen Grunderwerb, Grenzregelung, Umlegung, aber, bei nichtgütlicher Einigung, auch Enteignung in Betracht. Die Gemeinde Westerröfeld geht dabei davon aus, daß das gesamte Plangebiet von einem Erschließungsträger erworben wird, mit dem die Gemeinde dann einen Erschließungsvertrag abschließen wird.

In diesem Erschließungsvertrag werden auch die finanzwirtschaftlichen Regelungen zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde hinsichtlich der Übernahme eventueller Erschließungskosten und der Ausbaukosten für den Lagenweg aufgenommen werden. Grundlage dafür bilden die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des BauGB. Der Gemeinde Westerröfeld ist bekannt, daß eventuell ein 10 %-tiger Anteil an den Erschließungskosten von der Gemeinde zu finanzieren ist, in diesem Zusammenhang kann auf den Haushaltsplan und die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde Westerröfeld verwiesen werden.

Die Erschließungskosten werden ansonsten auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Die Gemeinde Westerröfeld behält sich auch die Erhebung von Abgaben zur Deckung weiterer Aufwendungen vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerröfeld hat die Begründung am 21.08.1997 gebilligt.

Westerröfeld, den 23.07.1998



.....
Bürgermeister

