

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

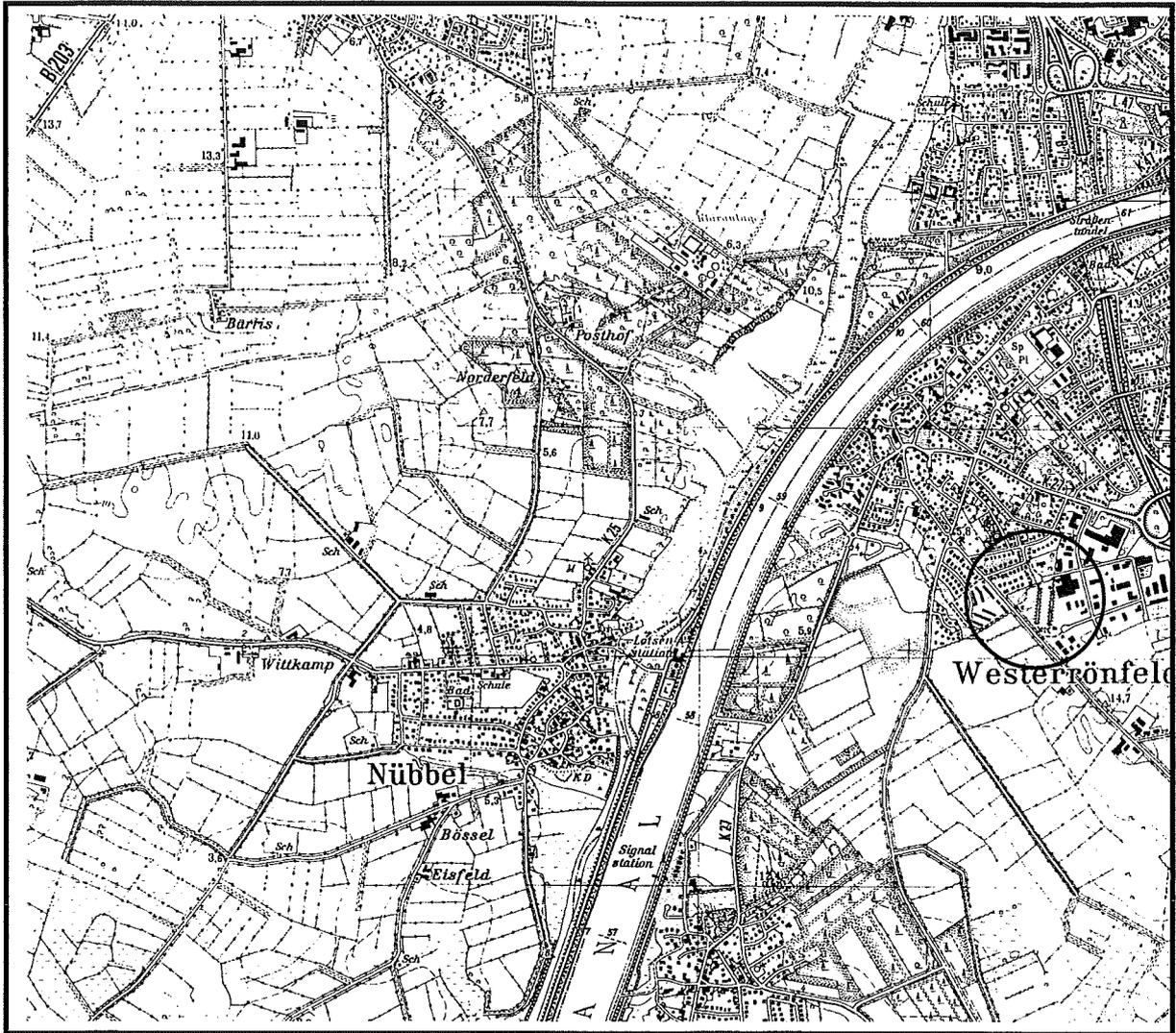
DES

**BEBAUUNGSPLANES NR. 29
„AM JUGENDZENTRUM“**

DER

GEMEINDE WESTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Bebauungsplan Nr. 29
1. vereinfachte Änderung
„Am Jugendzentrum“
 der
Gemeinde Westerrönfeld
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 26.03.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	1
2. Planverfahren	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	2
4. Planungsziele	2
4.1 Vorbemerkung	2
4.2 Änderung der Baugrenzen	2
4.3 Lärmschutz	3
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen	4
6. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz ..	4
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung ..	5

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Westerrönfeld liegt nach dem neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein im Stadtumlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III hat die Gemeinde Westerrönfeld eine planerische Wohnfunktion sowie Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen. Entsprechend der Ziffern 2.5 Abs. 5 und 2.9 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 können Gemeinden auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen den Umfang von gewerblichen und wohnbaulichen Flächenentwicklungen festlegen. Diese Vereinbarungen hat die Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg mit Unterzeichnung der entsprechenden Verträge getroffen. Die planerischen Funktionen der Gemeinde Westerrönfeld bzw. die ihr zugrunde liegenden Standortfaktoren sind im Rahmen der Entwicklungsplanerstellung und seiner Fortschreibung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde Westerrönfeld ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Im Jahr 2006 haben die Mitglieder der Gebietsentwicklungsplanung einen Entwicklungsplan unterzeichnet, der die regional abgestimmten Potenziale für die wohnbauliche und gewerbliche Flächenentwicklung in drei zeitlichen Prioritäten enthält. Auf Grund der demografischen Veränderungen, die mit einer Reduzierung des Wohnungsneubaubedarfs sowie einer veränderten Nachfragestruktur einhergeht, wurde eine turnusmäßige Überprüfung und erste Fortschreibung des Entwicklungsplans erarbeitet.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 29 überplante Fläche gehört sowohl nach dem Entwicklungsplan von 2006 als auch nach der aktuellen ersten Fortschreibung in keine der Prioritätsstufen. Dieser Bauleitplan war allerdings ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, weshalb seinerzeit ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden konnte. Laut Vorgaben in den Verträgen der

Gebietsentwicklungsplanung fallen Bebauungspläne der Innenentwicklung aber weder unter die Abstimmungsverpflichtung mit den Umlandgemeinden noch unter die Vorgaben der Prioritätsliste der Gebietsentwicklungsplanung.

Diese Aussagen gelten umso mehr für eine 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, durch die keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, sondern nur eine Verschiebung der Bauflächen ermöglicht wird. Auswirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung des gesamten Gebietes hat diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht.

Für das Gemeindegebiet gilt noch der Flächennutzungsplan, den der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene im Jahre 1962 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Die Gemeinde Westerrönfeld stellt zurzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf, der sich aber noch in der Planungsphase befindet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde die Flächennutzungsplanung im Wege der Berichtigung an die Ausweisungen des Bebauungsplanes angepasst. Für das Plangebiet ist nunmehr auch in der Flächennutzungsplanung eine Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Flächennutzungsplanung entwickelt.

2. Planverfahren

Da durch diese Bebauungsplanänderung nur eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Flächen des südlichen Plangebietsteils vorgenommen wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb ist die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Es wird auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch diese Bebauungsplanänderung ausgelöst. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Die 1. vereinfachte Änderung greift aber die gesamte Planzeichnung sowie auch den gesamten textlichen Teil B wieder auf, so dass nach Rechtskraft dieser 1. vereinfachten Änderung nur noch dieser Bauleitplan für das Plangebiet gilt. Der Bebauungsplan Nr. 29 tritt dann außer Kraft. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 wurden in diese 1. vereinfachte Änderung übernommen.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage des Bebauungsplanes Nr. 29 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

Gebiet gelegen nordöstlich der Jevenstedter Straße, nördlich des Jugendzentrums sowie des Verbindungsweges von der Jevenstedter Straße zur Sandkoppel und zur Straße Am Busbahnhof, südlich der südlichen Bebauung der Straße Sandkoppel. Einschließlich der Straßenfläche der Jevenstedter Straße

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha und ist zurzeit unbebaut. Die Grundstücke sind aber inzwischen verkauft und werden in Kürze bebaut.

Bis vor kurzem wurde das Areal als Bauhof genutzt. Zurzeit findet keine Nutzung statt, der Bauhof wurde verlagert. Auf der östlichen Grundstücksfläche steht noch ein Schuppen, der entfernt werden soll. Entlang des Verbindungsweges Jevenstedter Straße/Sandkoppel ist ein Knickdurchbruch für die ehemalige Bauhofzufahrt vorhanden. Ansonsten ist das gesamte Gelände durch einen Knick abgeschirmt und umgeben.

Im Norden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangelände an, die sich nördlich um die Sandkoppel herum als Einzelhausbebauung (Bebauungsplan Nr. 21) und südwestlich der Jevenstedter Straße als Reihenhauserzeile (Bebauungsplan Nr. 24) darbietet.

Im Norden und Westen wird die Wohnbebauung der Gemeinde Westerrönfeld weitergeführt. Unmittelbar im Süden grenzt das Plangebiet zunächst an gemeinbedarftlich genutzte Grünbereiche (Jugendzentrum samt Außenanlagen und Tennisplatz) und dann an freie unbebaute Landschaft an. Östlich der Flächen des Jugendzentrums, die mit Fußball- und Basketballfeldern auch freizeitechnisch genutzt wird, liegt die durch einen hohen Wall abgeschirmte und damit etwas eingetiefte Tennisanlage der Gemeinde Westerrönfeld, der im Norden ein Tennisheim und die Stellplatzanlage des Tennisplatzes zugeordnet sind.

Nordöstlich davon an der Straße „Am Busbahnhof“ ist ein großes Gebäude vorhanden, in dem ein Sport- und Freizeitzentrum untergebracht ist. Zwischen diesem und der Bebauung an der Sandkoppel liegt im Nordosten des jetzigen Plangebietes ein Kindergarten, der vom Baugebiet Sandkoppel und dem jetzigen Planareal durch eine Grünanlage und einen Teich getrennt wird.

4. Planungsziele

4.1 Vorbemerkung

Die 1. vereinfachte Änderung nimmt nur geringfügige Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 vor. Deshalb wird für die überwiegend unveränderten Festsetzungen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 verwiesen. Diese Ausführungen werden hier nicht noch einmal wiederholt. Im Nachfolgenden wird nur die veränderte Bauflächendarstellung begründet.

4.2 Änderung der Baugrenzen

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 29 rechtskräftig geworden ist, hat die Gemeinde die Grundstücke im Plangebiet veräußert. Dabei wurde die Grundstückseinteilung entscheidend anders vorgenommen, als dies zunächst bei den Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes angenommen worden ist. Besonders im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ergeben sich durch die veränderte Grundstückseinteilung teilweise sehr ungünstig geschnittene Bauflächen, wenn es bei der im Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehenen Baugrenzenausweisung verbleibt. Eine optimale Aufstellung der Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen, wäre nicht gut möglich.

Auf Wunsch der Käufer wird deshalb die südlichöstliche Baugrenze bis an den dort weiterhin unverändert festgesetzten Knickschutzstreifen herangeschoben. So wird eine optimale Planung der Gebäudestellung auf den betroffenen Grundstücken möglich.

Die Bebauungsmöglichkeit und -intensität wird nicht erhöht, da weder die Grundflächenzahl noch die Geschossigkeit oder die Bauweise bzw. die Firsthöhe verändert werden. Zusätzliche Gebäude oder vergrößerte Baukörper können also nicht entstehen. Auch der Knickschutzstreifen und der anschließende, zu schützende Knick bleiben unverändert erhalten. Das Heranrücken der Baugrenzen hat für den zu erhaltenden Knick keine Auswirkungen, da er durch den 3 m breiten Knickschutzstreifen ausreichend geschützt ist.

Die Bauflächen Richtung Sandkoppel werden nicht verändert. Hier bleiben die Baugrenzen wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt erhalten, so dass im nördlichen Plangebietsteil weiterhin ein größerer Abstand der Gebäude zum dort vorhandenen Knick bestehen bleibt. Diese Überlegungen wurden auch aus Nachbarschutzgründen für die Bebauung südlich der Sandkoppel getroffen. Da in diesem Baubereich günstige Grundstückseinteilun-

benenfalls müssen die Betriebszeiten des Jugendzentrums angepasst oder eingeschränkt werden. Da es sich um eine von der Gemeinde betriebene Einrichtung handelt, ist dies aber kein Problem und unkompliziert jederzeit durchführbar.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächen- größen

Das Plangebiet ist flächenmäßig wie folgt aufgeteilt:

	m ²	ha
Bauflächen	4.295	0,43
Verkehrsflächen	1.010	0,10
Pflanzerhaltungsflächen u. Knicks	1.270	0,12
Öffentl Grünfläche	60	0,01
Größe d. Plangebietes insgesamt	6.635	0,66

6. Ver- u. Entsorgung, Altlasten, Denkmalschutz

Das Plangebiet muss vollständig neu ver- und entsorgt werden. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern über die Terminierung und Dimensionierung der Arbeiten und Leitungen durchgeführt werden.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist eine zusätzliche Trafostation nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein sichergestellt. Entsprechende Überlegungen werden bei der Planung der Frischwasserversorgung für das Neubaugebiet mit einfließen.

Um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleisten zu können, wird an der Abzweigung des neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Jevestedter Straße ein Müllstandort festgelegt. Dreiachsige Müllfahrzeuge können den Erschließungsstichweg nicht befahren. Der Müllstandort wird ausreichend groß bemessen, um mehrere Müllbehälter abstellen zu können, wenn z.B. an einem Tag die gleichzeitige Abfuhr mehrerer Müllbehälter erfolgt.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist über die neu zu schaffenden Entsorgungseinrichtungen problemlos möglich. Das Abwasser der Gemeinde Westerrönfeld wird in das Klärwerk der Stadt Rendsburg geleitet, das ausreichend dimensioniert ist. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für dieses Plangebiet ist möglich. Ein Abwasserbeseitigungskonzept wird erstellt.

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für Abwasser i.S.d. § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik.

Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept für diesen Bebauungsplanbereich erarbeitet, das dann unverzüglich mit dem Kreis abgestimmt wird. Die Erstellung des generellen Entwässerungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet wird derzeit durchgeführt. Die Planung wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Entwässerungsplanungen für diesen Planbereich nehmen die dortigen Aussagen vorweg.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll, soweit dieses geologisch möglich ist, auf den Grundstücken selbst versickert werden, um so eine Stärkung des Ökosystems Wasser/Grundwasser zu erzielen. Im Bebauungsplan ist aber keine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser explizit vorgeschrieben. Die ordnungsgemäße Ableitung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern in ihrer Ausgestaltung unbenommen.

Für Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserversickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und für Schmutzwasserbehandlungsanlagen sind eine Genehmigung und für die Kanalisation eine Zustimmung auf Grundlage des Landeswassergesetzes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

*Flächen-
nutzen-od-
Regelung*

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG hingewiesen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll bodenwirtschaftlich möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Da es sich nur um ein Flurstück handelt, das aufgeteilt werden muss, kommt dabei hauptsächlich privatrechtlicher Grunderwerb in Betracht.

Die Gemeinde Westerröfnfeld wird evt. anfallende Erschließungskosten gemäß den rechtlichen Vorgaben auf die Grundstückseigentümer umlegen. Die Gemeinde behält sich außerdem die Erhebung von Abgaben zur Deckung weiterer Aufwendungen nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerröfnfeld hat die Begründung in der Sitzung am 29.03.2012 gebilligt.

Westerröfnfeld, 16.04.2012



Bürgermeister