

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE BORGSTEDT

Mohrhof

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im mittleren Teil der bebauten Ortslage von Borgstedt, östlich der Rendsburger Straße, nördlich des Katenweges und südlich bzw. westlich der Dorfstraße (Anlage a - Übersichtskarte).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,629 ha und wird derzeit als Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstücke 75/6 und 73/3), als Wohngrundstück (Flurstück 73/5) sowie als Verkehrsraum der Dorfstraße genutzt.

Die Fläche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der bebauten Ortslage - gerechnet werden.

Die Grundstücke des Plangebietes sind über die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße erschlossen, deren Fahrbahn in Teilbereichen geringfügig verbreitert und die durch die Anordnung von Parkständen ergänzt werden soll. Eine Anfahrbarkeit über die Rendsburger Straße (L 42) soll wegen der gebotenen Zügigkeit und Übersichtlichkeit der dortigen Verkehrsabläufe in der Nähe zu den Einmündungsbereichen von Dorfstraße und Rossahredder nicht erfolgen.

Das vorhandene Gelände der Baugrundstücke liegt in Teilbereichen erheblich höher als die ausgebaute Dorfstraße.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine Neubebauung mit eingeschossigen Hausgruppen für generationenübergreifendes bzw. senioren- und behindertengerechtes sowie barrierefreies Wohnen in zentraler Ortslage in enger räumlicher Beziehung zu Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden. Der das Ortsbild prägende Baumbestand im Einmündungsbereich der Dorfstraße in die Rendsburger Straße soll erhalten und die Verkehrsfläche der Dorfstraße bedarfsgerecht ergänzt werden.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, so dass die Kriterien für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches gegeben sind; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die in Aussicht genommene Art der Nutzung nicht begründet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein und der geltenden Biotopverordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Da die in Aussicht genommene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes von der Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan abweicht, wird der vorbereitende Bauleitplan anlässlich der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Die Abweichung ist flächenmäßig geringfügig sowie ohne Zweifel städtebaulich verträglich und bedarf diesbezüglich keiner weiteren Begründung.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes werden wie bisher über die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße erschlossen. Im nördlichen Teilbereich wird die bereits ausgebaute, jedoch auf dem Privatgrundstück liegende Einmündung in die Rendsburger Straße nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche übernommen, während der Flächenanteil der dortigen Stützmauer, die auch für die Sicherung des Baumbestandes wichtig ist, dem Privatgrundstück zugeordnet wird. Die Stützmauer im westlichen Teil der Dorfstraße soll und kann entfallen, da zur Erreichung einer weitgehend barrierefreien Wohnanlage das Gelände der Baugrundstücke in Teilbereichen abgetragen und an die Höhenlage der Dorfstraße verträglich angeglichen werden muss. Die befahrbare Verkehrsfläche wird in Höhe der Grundstücke Dorfstraße Nr. 1 und Nr. 5 auf eine Breite von mindestens 6 m verbreitert, so dass ein Begegnungsverkehr von zwei Lkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist sowie der aus der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Eiderblick“ östlich des Plangebietes mit Anbindung der Erschließung im südlichen Teil des derzeitigen Flurstücks 7/3 ordnungsgemäß in Richtung der Rendsburger Straße (L 42) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße geleitet werden kann. Südlich des Grundstückes Dorfstraße Nr. 5 bleibt die auch im weiteren Verlauf der Dorfstraße überwiegend vorhandene Fahrbahnbreite von 5,25 m angemessen, da sie für einen Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreicht.

Die Rendsburger Straße und die Dorfstraße können durch Abfallentsorgungs- sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Im nördlichen und westlichen Teilbereich des Straßenraumes der Dorfstraße sollen Parkplätze entsprechend dem Bedarf aus den geplanten und bestehenden Wohnnutzungen in diesem Teil der Ortslage angelegt sowie die Zufahrt zu den südlichen Gebäudegruppen auf den Baugrundstücken vorgegeben und ins Eigentum der Gemeinde übernommen werden.

3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht - nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und zukünftigem Abgang der Betriebsgebäude sowie der umfangreichen zusätzlich befestigten Hofflächen - den Ansatz von eingeschossiger und barrierefreier Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf durch Gebäudegruppen in offener Bauweise auf den Flurstücken 75/6 und 73/3 vor. Den einzelnen Wohnungen sollen private Freiräume zugeordnet werden; zwischen den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „a“, „b“ und „c“ soll darüber hinaus eine gemeinschaftliche Grün- und Begegnungsfläche angelegt werden.

Das Gebäude auf dem Flurstück 73/5 hat Bestandsschutz; die Bebauung soll sich aber bei einem evtl. Abgang auch in die vorgenannte Konzeption einfügen.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Wohngebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe sind allgemein zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und wegen der gewählten Art der differenzierten Erschließung sowie zur Erhaltung der Wohnruhe ist es jedoch erforderlich, Anlagen und Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen wie Handwerks- oder nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zuzulassen, so dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf die angrenzenden Gebäude abgewogen werden kann. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind in nahe gelegenen Bereichen des Gemeindegebietes vorhanden bzw. können dort ergänzt werden; sie sind deshalb im relativ kleinen Plangebiet unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer Unverträglichkeit mit der planerischen Zielsetzung nicht zugelassen.

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen festgesetzt. Die Werte entsprechen auf den Flurstücken 75/6 und 73/3 zusammen - nach Abzug der Flächenanteile für den Ausbau der Dorfstraße - einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,30 und auf dem Grundstück Dorfstraße Nr. 2 einer GRZ von ca. 0,35.

Durch die gegenüber den vergleichbaren Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und behindertengerechten Wegeverbindungen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf dafür um bis zu 75 % überschritten werden; maximal können somit - abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße - Anteile von ca. 57 % bis 62 % der Baugrundstücke versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % erheblich unterschreitet.

Die geplanten Gebäude im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes werden als vier freistehende Gebäudegruppen mit unterschiedlicher Anzahl an Wohnungen und unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie Außenwänden in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz mit flach geneigten Pultdächern erstellt; das Erscheinungsbild bei einer Neubebauung auf dem Grundstück Dorfstraße Nr. 2 kann abweichend sein, wird sich aufgrund der vorgegebenen Höhenentwicklung, der zulässigen Materialien für die Außenwände und insbesondere der Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung aber in die städtebauliche Konzeption einfügen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen das Entstehen von privaten Freiräumen vorwiegend in den südlichen und westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Standorte einer Heizungsanlage als Nebenanlage - ggf. mit einer Anlage für die Energie-Gewinnung auf dem Dach - sowie von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr werden vorgegeben, wobei die dingliche Sicherung einer Anfahrbarkeit für das Grundstück Dorfstraße 2 über die nördlich gelegene Stellplatzzufahrt durch Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche vorbereitet wird.

Die Bindung, je angefangener 80 qm Wohn- und Nutzfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll den sparsam bemessenen Erschließungsraum von abgestellten Fahrzeugen freihalten. Eine Überdachung der Stellplätze östlich der mit „c“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche wird ausdrücklich nicht zugelassen, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe auf der Dorfstraße - insbesondere durch eingeschränkte Sichtverhältnisse - von vornherein zu vermeiden; die Möglichkeit einer evtl. Befreiung nach § 31 BauGB ist somit nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklungen, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer für die baulichen Anlagen vorgegeben. Die differenziert festgesetzten Höhenentwicklungen tragen der derzeitigen Topographie bzw. dem für ein barrierefreies Wohnen erforderlichen Geländeabtrag Rechnung. Da im Plangebiet ebenerdige Gebäude mit flach geneigten und nicht ausbaufähigen Dächern entstehen sollen, wird die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen bei Einhaltung der Vorgaben zugelassen jedoch die Ausbildung von Dachgauben ausgeschlossen; eine Belichtung von Dachräumen kann durch Dachflächenfenster erfolgen.

3.3. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Der Gemeinde liegen Schalltechnische Untersuchungen für benachbarte Baugebiete vor, aus denen die Belastungswerte aus dem derzeitigen und dem bis zum Jahre 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen auf der Rendsburger Straße (L 42) verlässlich entnommen werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind innerhalb der bebauten Ortslage weder möglich noch sinnvoll oder städtebaulich verträglich. Zum Schutz der geplanten Bebauung sind deshalb für das Gebäude innerhalb der mit „a“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt worden. Der daraus resultierende Aufbau von Wänden, Fenstern und Dächern überschreitet nicht einen Umfang, der aus Gründen der energetischen Optimierung und der Anforderungen an den Wärmeschutz von Außenbauteilen ohnehin erforderlich wäre. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel bei geöffneten Fenstern zum Schutz der Nachtruhe überschritten werden, schallgedämmte Lüftungen bei Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann (z. B. bei Passivhäusern). Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Borgstedt empfohlen, in diesem Bereich Schlafräume einschließlich Kinderzimmer an einer von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für die übrigen Gebäude im Plangebiet werden diese Bindungen nicht für erforderlich gehalten, da sie weiter von Fahrbahnrand entfernt liegen und durch die vorhandene und die vorgenannte geplante Bebauung abgeschirmt werden. Vergleichbares gilt für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Freisitze o. ä.)

3.4. Grünliederung und Anpflanzungen

Die beiden, das Ortsbild - im Zusammenwirken mit dem Baumbestand nördlich der Dorfstraße - prägenden Kastanien werden als zu erhalten festgesetzt und ihre Kronenbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Bäume sind - nach ggf. erforderlichen Pflegemaßnahmen - zum Zeitpunkt der Bauarbeiten wirksam zu schützen und für den Fall ihres Abgangs in späteren Zeiten durch Neuanpflanzungen in gleicher Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu ersetzen.

Drei weitere kleine Laubbäume im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „a“ sind für die Grüngestaltung im Ortskern nicht von besonderer Bedeutung; sie sollen entfernt und durch die Anpflanzung von Laubbäumen standortgerechter, heimischer Gehölzarten entlang der Rendsburger Straße sowie an den nördlichen Parkständen an der Dorfstraße ersetzt werden. Für den Fall einer Neubebauung auf dem Flurstück 73/5 wird der dort bestehende Laubbaum nicht bestehen bleiben können; als Kompensation wird die Anpflanzung eines Baumes am südlichen Parkstand westlich der Dorfstraße vorgesehen. Zwecks Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit für die anzupflanzenden Bäume sind unbefestigte Baumscheiben in einer Mindestgröße von 6 qm vorzuhalten.

Die Pflege der festgesetzten zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Bäume sowie der Anpflanzungen im Bereich der Parkstände obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 75/6 und 73/3 befinden sich in gleichem und das Flurstück 73/5 in anderem Privatbesitz; das Flurstück der Dorfstraße gehört der Gemeinde.

Für eine ordnungsgemäße Bebaubarkeit ist ein Grundstücksausgleich zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 73/5 und der Gemeinde sinnvoll, da sich auf dem gemeindlichen Flurstück nicht nur Teile des Vorgartens des Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 sondern auch die östliche Gebäudewand des Hauses befinden. Die nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Teile des Flurstücks 73/5 sind für die optimale Anbindung der Privatgrundstücke sowie die Ausbildung eines Parkstandes erforderlich und flächenmäßig in etwa gleich groß. Der Flächentausch soll im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden; ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Diejenigen Teile des Flurstücks 75/6, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, werden vom Eigentümer bereitgestellt und nach erfolgtem Ausbau in das Eigentum der Gemeinde übernommen.

5. Erschließung

Der verbesserte Ausbau der Dorfstraße soll alsbald erfolgen und zeitgleich mit der Bebauung auf den Flurstücken 75/6 und 73/3 abgeschlossen werden. Der in Höhe des Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 vorgesehene Parkplatz wird solange nicht zweckbestimmt genutzt werden können, wie die vorhandene Bebauung eine Zufahrt an dieser Stelle erfordert.

Sobald und soweit gegenüber dem baulichen Bestand weitere Wohneinheiten geschaffen werden, können Netzkostenbeiträge durch die Versorgungsträger sowie Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation seitens der Gemeinde Borgstedt erhoben werden.

5.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße erschlossen. Für das Grundstück Dorfstraße Nr. 2 wird die dingliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes auf einer Stellplatzzufahrt in anderem Eigentum durch die Festsetzung einer mit entsprechenden

Rechten zu belastenden Fläche vorbereitet.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen den Versorgungsunternehmen bzw. der Gemeinde Borgstedt und den Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2.5. Löschwasser:

Hydranten sind in der Rendsburger Straße und in der Dorfstraße vorhanden; die Versorgung mit Löschwasser ist somit gesichert.

5.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das gemeindliche Abwassernetz.

5.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

6. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

6.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, veranlasst durch die Grundstückseigentümer, werden für notwendig erachtet.

6.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

7. Kosten

Für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 13 entstehen der Gemeinde Borgstedt aufgrund vertraglicher Regelungen keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Mohrhof“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2012 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde