

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE BORGSTEDT**

## **Rendsburger Straße 39**

### **B E G R Ü N D U N G**

Anlage b

#### **1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Rendsburger Straße zwischen den bebauten Grundstücken Rendsburger Straße 37 bis 37f und 41, Im Winkel 3 und 5 sowie Gärtnerweg 2a bis 2d (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,293 ha, wird bereits durch das Wohnhaus eines ehemaligen Gärtnereibetriebes samt Außengelände sowie dem Gebäude eines Handwerksbetriebes einschließlich mehrerer Garagen bzw. Nebenanlagen genutzt und besteht aus mehreren Flurstücken mit der Hausnummer Rendsburger Straße 39.

Das Plangebiet 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.

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Es ist Planungsziel der Gemeinde, eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage vorzunehmen. Dadurch soll der landesplanerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soweit wie möglich Rechnung getragen werden, wenn geeignete Innenbereichsflächen dafür zur Verfügung stehen. Diese Innenentwicklung soll sich jedoch im Rahmen der ortstypischen Bebauungsstruktur bewegen und nicht zu einer übermäßigen Verdichtung führen wie sie in einigen Teilen der Ortslage bei Vorhaben, die ohne Bauleitplanung entstanden sind, erfolgt ist. Insbesondere bei rückwärtig gelegenen Potentialflächen soll eine ordnungsgemäße Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden, was bei einer Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht so komplex gesichert werden kann wie es nach Meinung der Gemeinde erforderlich und im Hinblick auf die Belange angrenzender Grundstücke anzustreben wäre.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von zwei weiteren Grundstücken für eine Bebauung durch eingeschossige Einfamilien-Wohnhäuser einschließlich der erforderlichen Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr geschaffen und eine ordnungsgemäße Erschließung für die vorhandene und geplante Bebauung gesichert werden.

Durch die in Aussicht genommene Art der Nutzung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde deshalb verzichtet.

#### **3. Entwicklung des Planes**

##### 3.1. Erschließung

Die Bebauung in den Mischgebieten ist durch die öffentliche Verkehrsfläche der Rendsburger Straße ausreichend erschlossen.

Für das nördlich geplante Wohngrundstück besteht ein für die vorgesehene Bebauung mit höch-

stens zwei Wohneinheiten ausreichend breiter Anschluss an die Rendsburger Straße; ein solcher wird für das geplante südliche Wohngrundstück durch Ausbildung eines so genannten Pfeifenstiels bei entsprechendem Grundstückszuschnitt geschaffen. Beide private Anbindungen sind kürzer als 35 m und erfordern somit keine zusätzlichen Maßnahmen oder Rechte für Feuerwehr-, Rettungs- oder Abfallentsorgungsfahrzeuge.

Der Pfeifenstiel des in Aussicht genommenen Grundstücks „3“ wird als mit Rechten zu belastende Fläche für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen des in Aussicht genommenen Grundstücks „4“ ausgewiesen. Es bleibt dem Eigentümer des vorgenannten Grundstücks überlassen, dies grundbuchlich oder durch Eintragung einer Baulast dinglich zu sichern.

### 3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Gemeinde nimmt bei der Grundkonzeption der Planung weitgehend Rücksicht auf die Wünsche der Eigentümer und sieht eine Ergänzung der bebauten Ortslage durch zwei weitere Gebäude als eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise vor, die sich in die städtebauliche Situation einfügen werden.

Die Grundstücke mit vorhandener Bebauung entlang der Rendsburger Straße werden entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Hier sind sowohl Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe - soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören - als auch Wohngebäude und Gebäude für freie Berufe allgemein zulässig. Außerdem können hier Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für die Infrastruktur des Ortes förderlich und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträglich sein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind an anderen Stellen in der zentralen Ortslage vorhanden, sollen dort auch weiterhin ihren Standort finden bzw. entwickelt werden und werden deshalb ausgeschlossen. Ein Ansatz von Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist wegen der geringen Flächengröße der Grundstücke an dieser Stelle unverträglich. Vergnügungsstätten sollen Orten mit zentralen Funktionen vorbehalten bleiben und werden deshalb in diesem Teilbereich einer im Flächennutzungsplan für Einrichtungen der Versorgung der Bevölkerung vorgesehenen Zone entlang der Rendsburger Straße nicht zugelassen.

Die im westlichen Teil des Plangebietes neu geschaffenen rückwärtig gelegenen Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier - wie in vergleichbaren Bereichen der Ortslage - neben Wohnen und Räumen für freie Berufe auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für diese von der überörtlichen Verkehrsfläche der Rendsburger Straße abgesetzten Flächen ein, würden Fremverkehr an sich ziehen, dadurch eine unnötig stärkere Frequentierung der privaten Zuwegungen zur Folge haben und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf im angrenzenden Mischgebiet bzw. in Gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder Grünflächen der Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme ermöglicht, dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen sowie auf das Verkehrsaufkommen abgewogen werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschossfläche (GR, GF) so festgesetzt, dass sowohl für die zugelassene Art der Nutzung ausreichend große Gebäude entstehen können als auch unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung im Anschluss an die umgebenden Baugebiete erreicht wird.

Die Vorgabe der Geschossfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Soweit Gebäude mit ausbaufähigem Dachge-

schoss errichtet werden, ist die mögliche Grundfläche bei Erreichen der festgesetzten Geschossfläche zu reduzieren.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen sowie den Verzicht auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die maximale Grundfläche darf um jeweils bestimmte Werte überschritten werden; maximal können somit Anteile zwischen 78,3 % der Grundstücksfläche des kleinsten Grundstücks „1“ bzw. 58,0 % versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % unterschreitet.

Die Baugrundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Wohnbebauung nördlich, südlich und westlich des Plangebietes - durch Gebäude in offener Bauweise bebaut werden.

Zur Sicherung der angestrebte Siedlungsstruktur sowie wegen der gewählten privaten Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke maximal zwei Wohnungen entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Erstellung untergeordneter Nebenanlagen ist zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dienen.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet. Die Anordnung bleibt dem Grundstückseigentümer bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen.

Die Festsetzung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die Fahrbahn der überörtlichen Verkehrsfläche der Rendsburger Straße von abgestellten Fahrzeugen freihalten. Ein nach den Richtzahlen des Stellplatzerlasses als Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung von Schleswig-Holstein zu ermittelnder Mindestwert für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs würde im Missverhältnis zum tatsächlichen Erfordernis in einem ländlichen Bereich mit schlechter Anbindung an den bzw. geringer Frequenz des ÖPNV und dem aus anderen Baugebieten in der Ortslage ablesbaren tatsächlichen Bedarf stehen.

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen für die Gestaltung der Außenwände vorgegeben. Für die Dächer wird auf die Vorgabe von Materialien und Farben der Eindeckungen verzichtet, um einen möglichst großen gestalterischen Spielraum in einem Plangebiet, das aufgrund der umgebenden Bebauung nicht exponiert liegt, zu ermöglichen. Energie-Gewinnungsanlagen werden zugelassen, wenn sie sich in die jeweils gewählte Gestaltung der Dächer einfügen und keine Blend- oder Spiegelwirkung erzeugen. Dachgauben sind nur in der ersten Ebene oberhalb des ersten Vollgeschosses möglich, um die Einsicht privater Freiräume auf den benachbarten Grundstücken in verträglichem Rahmen zu halten.

Die vorgegebene Höhenentwicklung der Hauptgebäude und die gestalterischen Bindungen für Außenwände und Dächer werden eine Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung bewirken; die Ausbildung von geneigten Dächern wird aus den anschließenden Gebäudestrukturen für erforderlich gehalten und soll durch Vorgabe einer Mindestdachneigung von 25° erreicht werden. Eine Ausbildung von ausbaufähigen Dachgeschossen ist möglich, soweit die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschritten wird. Es verbleiben somit auf allen Grundstücken ausreichende Variationsmöglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

### 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. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind

deshalb für die Gebäude in den Mischgebieten passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt worden. Der daraus bei Abgang des baulichen Bestandes und Neubebauung 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.

Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Borgstedt empfohlen, in diesen Bereichen Schlafräume einschließlich Kinderzimmer und Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Freisitze o. ä.) 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 vorgenannte Bebauung abgeschirmt werden; vergleichbares gilt für deren Außenwohnbereiche.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz, wobei die Flurstücke 77/22 und 77/23 den gleichen Eigentümer haben; bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Sobald und soweit die in Aussicht genommenen Grundstücke an andere Eigentümer veräußert werden, sind aus den zugeordneten Flurstücksteilen neue Einzelflurstücke zu bilden.

#### **5. Erschließung**

Es sind private Maßnahmen der Erschließung im Bereich der Pfeifenstielgrundstücke sowie der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgung erforderlich.

Durch die Versorgungsträger werden Netzkostenbeiträge sowie durch die Gemeinde Borgstedt Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation erhoben werden.

##### 5.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke entlang der Rendsburger Straße werden direkt über diese öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die rückwärtig gelegenen zusätzlichen Wohngrundstücke werden als Pfeifenstielgrundstücke ausgebildet und in ausreichender Breite über die festgesetzten Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Rendsburger Straße angebunden.

##### 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. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das gemeindliche Abwassernetz.

###### 5.2.6. Löschwasser:

Im Bereich der Ortslage sind Hydranten vorhanden; die Versorgung mit Löschwasser ist somit - ebenso wie für die umgebende vorhandene Bebauung - gesichert.

###### 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.

### 6.3. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

## **7. Kosten**

Für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen der Gemeinde Borgstedt aufgrund vertraglicher Regelungen keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Rendsburger Straße 39“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2014 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt

- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde