

Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 20 für das „Mischgebiet Kleinnordsee“

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER
Stuhrsallee 31
Tel.: 0461 / 25481

24937 Flensburg
Fax: 0461 / 26348

Bearbeitungsstand:
AUSFERTIGUNG

10/01

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Flächen östlich des sich in Planung befindlichen Gewerbegebietes sollen für die Weiterentwicklung von Gewerbe und Wohnen an diesem Standort zur Verfügung gestellt werden. Die bereits vorhandene gemischte Nutzungsstruktur wird aufgegriffen. Der östlich angrenzende B-Plan Nr. 22 setzt ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zusammen mit dem hier entstehenden Mischgebiet entsteht somit eine abgestufte Nutzungsstruktur, die auch die seitens des Wohnens geprägten Teile des Mischgebietes schützt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 4,7 ha große Fläche. Das Plangebiet liegt südöstlich der Anschlußstelle „Achterwehr“ der A 210, südlich der K 67 und östlich der L 48. Im Westen schließt das in Planung befindliche Gewerbegebiet B-Plan Nr. 22 an. Ein Großteil der Flächen wird noch landwirtschaftlich genutzt. Die bestehenden Gebäude entlang der L 48 und der Straße Hühnerbek werden heute überwiegend wohn genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Senke, in der sukzessive ein Feldgehölz entstanden ist.

4. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung für den Planungsraum III. Die Gemeinde Felde ist Ländlicher Zentralort (LZO) und damit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, in dem sowohl die wohnbauliche als auch die gewerbliche Entwicklung gestärkt werden soll. Das Mischgebiet entwickelt den Ortsteil Kleinnordsee weiter und schützt die vorhandenen Strukturen in Verbindung mit dem neu entstehenden benachbarten Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 22).

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde bereits als Mischgebiet dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplanung

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Felde ist der Planbereich entsprechend der Ausweisung im FNP als Eignungsfläche ausgewiesen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Das planerische Konzept soll den möglichen Nutzungsinteressen Rechnung tragen. Dabei sind übergeordnete Vorgaben, sowohl erschließungstechnische wie auch gestalterische und landschaftspflegerische Anforderungen zu berücksichtigen. Durch das Konzept wird die parallel verlaufende Entwicklung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets berücksichtigt bzw. durch die gemeinsame Haupteerschließungsachse erst ermöglicht.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird sowohl den bestehenden Nutzungen als auch den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für diesen Bereich Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die Unterbringung weiterer Wohngebäude und gewerblich genutzter Gebäude ermöglicht.

Aufgrund der ortszentrumsfernen Lage werden - analog zum benachbarten Gewerbegebiet - Betriebe des Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen. Es soll jedoch gewährleistet werden, daß angesiedelte Betriebe in untergeordneten Betriebsteilen Gelegenheit haben, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgebiete:

Teilgebiet 1 liegt an der Planstraße A und an der K 67. Es handelt sich größtenteils um unbebaute Flächen, die in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet in erster Linie für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Dementsprechend sind die Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche und des Maß der baulichen Nutzung getroffen. In dem direkt an die Planstraße A angrenzenden Bereich ist zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist eine weniger intensive Nutzung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung vorgesehen. Die bauliche Dichte nimmt gegenüber dem Gewerbegebiet ab. Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 ist jedoch - unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - eine flächensparende und damit auch wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Das Teilgebiet 2 liegt an der L 48 und der Straße Hühnerbek. Vier der bestehenden Gebäude an der L 48 sind Kulturdenkmale. Durch die größtenteils einheitliche Gestaltung des Bestandes wird das Ortsbild an dieser Stelle besonders positiv geprägt. Um dieses langfristig zu erhalten, sind für das Teilgebiet 2 differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung getroffen. Zum Erhalt und zur Komplettierung der vorhandenen Bauflucht wurde entlang des Straßenverlaufs am Bestand orientiert eine Baulinie, die Firstrichtung und die Dachneigung festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die räumliche Erweiterung des Bestandes und damit eine den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende Entwicklung ermöglicht. Analog der bestehenden Gebäude ist im Teilgebiet 2 überwiegend eingeschossige Bebauung als Höchstmaß vorgesehen. Die Zweigeschossigkeit trägt dem Bestand bzw. dem Interesse einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung auf der neuen Baufläche Rechnung, ohne die Grundkonzeption in Frage zu stellen.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Höhenbeschränkung und die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Fassadengestaltung in einem verträglichen

Rahmen gehalten werden. Um Mißverständnissen bezüglich der betroffenen Baumaterialien vorzubeugen sei hierzu angemerkt, daß die Verwendung von Materialien, die zum Zeitpunkt des Einbaus glänzen, aber durch Witterungseinwirkungen nach kurzer Zeit stumpf werden (Patinabildung bei z.B. Zink, Kupfer), nicht ausgeschlossen sein sollen. Gleichfalls nicht unzulässig sind auch größere Glasflächen, die über das Maß größerer Fenster hinausgehen, wie Wintergärten, Glasfassaden u.ä. .

Anzupflanzende Bäume und sonstige Anpflanzungen dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes. Gleichermaßen dienen sie als gestalterische Klammer für die im Rahmen der zulässigen Bandbreite mögliche und zu erwartende individuelle Vielfalt an baulichen Gestaltungsformen. Die Anpflanzungen verstehen sich, abgesehen von dieser ortsgestalterischen Funktion, auch als Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung bedingten "Landschaftsverbrauch" und die Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Es sollen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage von Teilbereichen des Mischgebietes an der L 48, der K 67 und damit der Verbindung zur A 210 besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

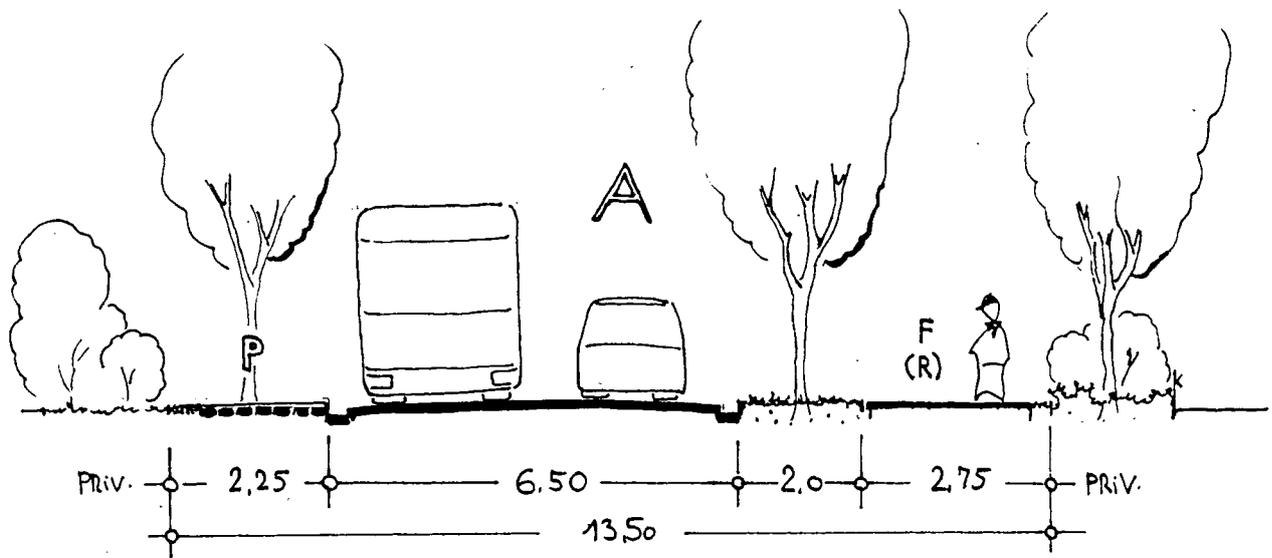
Über die Planstraße A wird das übrige Gebiet auf kurzem Weg über die K 67 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Um Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der K 67 zu vermeiden, ist dort der Einbau einer Linksabbiegespur erforderlich. Vorgesehen ist gemäß RAS-K der Knotenpunkt Typ 3 mit einer Aufweitungslänge von 45 m. Detailfragen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg weiter ausgearbeitet. Das bei Umbaumaßnahmen an klassifizierten Straßen vorgesehene Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich, da der Knotenpunkt in den Geltungsbereich einbezogen ist (Planfeststellungs-Ersatz).

Nach § 29 (1) StrWG ist entlang von Kreisstraßen eine Anbauverbotszone von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten, und es dürfen an der freien Strecke keine direkten Zuwegungen angelegt werden. Die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen. Die Darstellung von Sichtdreiecken (Anfahrtsicht 3 m) erfolgt nicht, da diese vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum liegen und deren Freihaltung damit sichergestellt ist.

Die private Straße Hühnerbek ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da die Gemeinde zur Sicherung der Erschließung anliegender Grundstücke eine Übernahme in die öffentliche Hand anstrebt. Ein Ausbau der Straße ist zunächst nicht vorgesehen.

Die Planstraße A dient auch für das angrenzende, in Planung befindliche Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 22) als Haupterschließungsstrasse. Die Straße verläuft auf der Trasse der ehemaligen Ölbahn, deren Verlauf durch die gesonderte Parzelle in der Flurkarte noch nachvollziehbar ist. Von der Planstraße A führt ein Stich mit festgesetztem Geh- Fahr- und Leitungsrecht in die Tiefe des Baugebietes, der auch die Erschließung des Regenklärbeckens sichert. Am südöstlichen Ende der Planstraße A ist zunächst nur der Ausbau einer fußläufigen Verbindung absehbar.

Für die Planstraße A ist folgendes Profil vorgesehen:



(Abbildung ohne Maßstab)

Öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum möglich: Das Profil A sieht einen einseitigen Parkstreifen vor.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH; die Strom- und Gasversorgung über das Netz der Schleswig. Für die Trinkwasserversorgung ist der Anschluß an das kommunale Netz vorgesehen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage des Amtes Achterwehr entsorgt.

Das Oberflächenwasser soll, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickert oder aufgefangen werden kann, über ein Regenklärbecken der Vorflut zugeleitet werden. Die festgesetzte Fläche ist so bemessen, daß eine naturnahe Gestaltung mit flacher Böschungsneigung vorgenommen werden kann.

8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und detaillierte Aussagen zu den nachfolgend angesprochenen Sachverhalten trifft. Soweit bodenrechtlich relevant, werden die grünordnerischen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen.

Die Minimierung und der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen wird im Rahmen der Gründordnungsplanung ermittelt.

Ein Teil des Ausgleichs wird bereits durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen geleistet. Die Gemeinde verfügt über umfangreiche Flächen an der Brandsbek, auf denen zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen gemäß Vorgabe des Grünordnungsplanes durchgeführt werden; die Refinanzierung wird hier durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen sein.

Insgesamt sollen für Anpflanzungen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen, heimische, standortgerechte Laubgehölze Verwendung finden. Bezüglich der Auswahl der Pflanzensorten und -qualitäten, Pflegemaßnahmen usw. wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Realisierung

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist nicht absehbar. Das Rohbauland entlang der Planstraße A wird von der Gemeinde Felde erschlossen und vermarktet. Die übrigen Bauflächen sind in Privatbesitz.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

Nutzung	einzel ca. m ²	zusammen ca. m ²	Anteil ca. (%)
Mischgebiet			
Teilgebiet 1	17.480		
Teilgebiet 2	13.640	31.120	65
Verkehrsflächen:			
Planstraße A	4.260		
K 67 (Bestand)	3.680		
Hühnerbek (Bestand)	1.080	9.020	19
SPE-Flächen*			
Fläche a (Feldgehölz)	4.300		
Fläche b (Gehölzsaum)	1.220		
Fläche c (Knick)	1.020	6.540	14
Entsorgung (Regenklärbecken)		1.170	2
Gesamt		47.850	100

* SPE-Flächen = Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden im Rahmen der anstehenden Erschließungsplanung ermittelt.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.2001 gebilligt.

Felde, am 03. Jan. 2002



J. Müller

- Der Bürgermeister -