

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde „Stintgraben/ L318“

Für das Gebiet östlich der Kieler Straße (L318), westlich des Eduard-Völkel-Weges, nördlich des vorhandenen Verbrauchermarktes und südlich der Hans-Brüggemann-Straße für die Flurstücke 32/126, 32/125 und 32/52

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
 Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 03.07.2012, 17.07.2012, 18.09.2012

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB)
 – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhaltverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	4
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.3	Anlass der Planung.....	6
1.3.1	Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 (1988).....	6
1.3.2	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2012)	7
2.	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO).....	8
2.2.2	Zulässige Grundflächen Zahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)..	8
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
2.2.4	Dachneigungen	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.).....	9
2.3.1	Fassaden.....	9
2.3.2	Dächer.....	9
2.3.3	Oberirdische Lagerbehälter.....	10
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	10
2.4.1	Verkehrerschließung.....	10
2.4.2	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr.....	10
2.5	Grünordnung.....	10
2.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
2.6.1	Erschließung.....	11
2.6.2	Ver- und Entsorgung.....	11
2.7	Altablagerungen/ Altlasten.....	13
2.8	Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen.....	13
2.8.1	Lärmsanierungen.....	15
3.	Fazit.....	16
3.1	Bodenordnende Maßnahmen	16
3.2	Auswirkungen dieser Bauleitplanung.....	16

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Planes Nr. 22, bearbeitet durch das Wasser- und Verkehrskontor GmbH (WVK) in 24539 Neumünster (Bearbeitungsstand 04.November 2011).
- Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, bearbeitet durch das Wasser- und Verkehrskontor GmbH (WVK) in 24539 Neumünster (Bearbeitungsstand 04.September 2012).
- Bewertungsgrundlage für evtl. Ausgleichsmaßnahmen, Bearbeitet durch FRANKE's - Landschaften und Objekte in 24103 Kiel

1. Allgemeines

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stintgraben/ L 318“ der Gemeinde Bordesholm für das Gebiet östlich der Kieler Straße (L 318), westlich des Eduard-Völkel-Weges, nördlich des vorhandenen Verbrauchermarktes und südlich der Hans-Brüggemann-Straße für die Flurstücke 32/126, 32/125 und 32/52 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2011.

Die Aufstellung erfolgt nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I. 148),
- und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Bordesholm wird im Planungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Begründet wird die Art des Verfahrens wie folgt:

- Die im Plangeltungsbereich ausgewiesene Fläche liegt innerhalb des Ortes Bordesholm und ist somit eine Innenbereichsfläche.
- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 geändert bzw. modifiziert. Die im Ursprungsbebauungsplan bedarfserrechnete Schallschutzmaßnahme kann aufgrund der Modernisierung und der daraus resultierenden Weiternutzung der vorhandenen Gebäude nicht mehr umgesetzt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der alte wesentliche Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes, Wohnbebauung/ Wohnnutzung, weiterhin bestehen bleiben.
- Der Plangeltungsbereich ist ca. 4.976 m² groß und liegt damit deutlich unter dem unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, dennoch führte die Gemeinde, obwohl im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 angewandt werden können, eine in reduzierter Form der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch.

Die durch §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB geforderten Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht ist gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 26.07.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.08.2012 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Amt Bordesholm statt.

Es sind bei der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen eingegangen, deren Hinweise und Anregungen nur zur Folge hatten, dass die Begründung angepasst sowie die schalltechnische Untersuchung zur Klarstellung ergänzt werden musste. Planänderungen ergaben sich nicht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 11.12.2012.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Rathaus Bordesholm vom 09.01.2013 bis zum 11.02.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit einem Anschreiben vom 18.12.2012 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung erfolgte am 19.03.2013.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 22 aus dem Jahr 1988 befindet sich im Nordosten der Hauptortslage von Bordesholm und umfasste die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Grünflächen zwischen der L 318 und dem Stintgraben. Er grenzt im Westen unmittelbar an die Kieler Straße (L 318) sowie im Osten an den Niederungsbereich des Stintgrabens.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wies ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, das sich in Ost-Westrichtung um acht Teilbereiche in Einzelhausbebauung bzw. Hausgruppenbebauung entwickelte.

Die Besiedelung dieser Fläche diente der Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken in günstiger Zuordnung zum Gemeindegern, um der starken Nachfrage Rechnung zu tragen.

Sowohl die Erschließung, als auch die Anordnung der Bebauung nahmen weitestgehend Rücksicht auf die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten, sowie auf die vorhandene Topographie.

Um wirksamen Lärmschutz für die Wohnbebauung zu erhalten und um die Höhe der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme auf eine erträgliche Höhe zu reduzieren, wurde eine Abstandfläche zwischen der Bebauung und der L 318 von 20 m festgelegt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 überplant den 1988 als Teilgebiet I beschriebenen Abschnitt. Für diesen Abschnitt wurden seinerzeit folgende Festsetzungen getroffen (Beschreibung von West in Richtung Osten):

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung/ Nutzung Schallschutz(-maßnahmen) sowie Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind,
- Eingetragenes Baufenster, festgelegt wurde dabei ein allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise, Einzelhausbebauung, eine GRZ von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einem Satteldach/ Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 36° und 48°, Firstrichtung.
- Weitere Festsetzungen gestalterischer Art wurden ebenfalls getroffen (Teil B: Text).

In dem Ursprungsbebauungsplan wurden zwei Gebäude gekennzeichnet, die als zukünftig wegfallend gekennzeichnet worden sind. Die Gebäude sollten aus Gründen der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen wegfallen. Da die gekennzeichneten Gebäude saniert werden sollen, ist auf längere Sicht die planmäßige Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahme nicht mehr möglich.

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar im Einflussbereich der Landesstraße L 318. Die damals ermittelten aktiven Schallschutzmaßnahmen können aus den v.g. nicht mehr umgesetzt werden. Daher werden für den Plangeltungsbereich neue Schallschutzmaßnahmen getroffen, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleisten sollen.

Die im Plangeltungsbereich dargestellten Gebäude bleiben bestehen. Teilweise überschneiden sich die Baugrenzen mit den bestehenden Gebäuden, die Gebäude haben im Bereich der Überschneidung Bestandsschutz.

Aufgrund der großflächigen Ausweisung der Baugrenze können weitere Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen sowie Einhaltung der getroffenen Festlegungen errichtet werden. Damit wird der Landesplanung Rechnung getragen, wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklungsflächen) zu fördern.

Wesentliche Änderungen sind Aussagen zum passiven Schallschutz gemäß Teil B: Text in Anlehnung an die Anlage *Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Planes Nr. 22* sowie die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst eine Fläche von knapp 4.976 m².

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan - LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen

Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die im LEP als Unterzentrum dargestellte Gemeinde Bordesholm ist dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet und ist äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

(Zi. 2.4.1, 1Z) Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachsenschwerpunkte (Bordesholm) sind im Planwerk zum LEP dargestellt. In den Regionalplänen sind die Siedlungsachsen verbindlich abzugrenzen und durch Grünzäsuren zu gliedern. ...

... (Zi. 2.4.1, 2G) Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Eine bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.

Der Begriff Innenentwicklung (Zi. 2.5.2, 6.Z, LEP) weist darauf hin, dass der Nutzung von geeigneten Flächen für Siedlungszwecke im vorhandenen baulichen Zusammenhang Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich gegeben werden soll. Eine Bebauung der ungenutzten bebaubaren Flächen verbessert in der Regel auch die Infrastruktur und vermeidet hohe Investitionskosten für die Erschließung von weiteren Baugebieten.

Landschaftsplan

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Bordesholm werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 als für eine bauliche Entwicklung geeignete Flächen beurteilt und dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung: Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit entwickelt sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan und steht den Zielen der Gemeinde nicht entgegen.

1.3 Anlass der Planung

1.3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 (1988)

Ausgangslage ist, dass im Rahmen der Ausweisung der Fläche zwischen L 318 und Stintgraben acht Teilbereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurden. Im Zuge dessen wurde eine Fläche für Maßnahmen zum aktiven Schallschutz vorgesehen, auf einem 20 m breiten, von Bebauung frei zu haltenden Streifen entlang der L 318.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 22 befanden sich zwei, zum Abbruch gekennzeichnete Gebäude im gekennzeichneten Bereich.

Der Teilbereich I direkt anschließend, sah vier neue Wohneinheiten vor.

1.3.2 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2012)

Anlass der Planung ist das die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 bedarfsgerechte aktive Schallschutzmaßnahme entlang der L 318 aufgrund der Weiternutzung der bestehenden Gebäude nicht mehr umgesetzt werden kann. Zudem wurde seitens der betroffenen Anlieger der Wunsch geäußert, die bestehenden Gebäude zu sanieren bzw. ggf. zu erweitern.

Um diesen Sachverhalt rechtlich zu ermöglichen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 ausgewiesenen Teilbereich I, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde, planungsrechtlich zu überarbeiten.

Wesentliche Ziele spiegeln sich in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wieder:

- Es werden detaillierte Aussagen zum passiven Schallschutz getroffen, in Anlehnung an die schalltechnische Untersuchung – zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wurde in einigen Punkten geändert (Geschossigkeit und Gebäudehöhe) und
- die flächenhafte Darstellung der Baugrenze wurde angepasst – beides zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen,
- sowie weitere Festsetzungen im Teil: B Text.

Die ursprünglichen Ziele des B-Plans Nr. 22 bleiben von der 1. Änderung unberührt. Die ursprüngliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit dem Ziel einer Umsetzung als homogene Einheit bleibt erhalten.

2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 sind darauf ausgerichtet, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22, angemessenen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, die im Sinne des § 1 Abs. 6 gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung unverändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

Die Standorte für zukünftige Bebauung werden in dem allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die ursprünglich festgesetzte Fläche für aktiven Lärmschutz entfällt bzw. wird neu definiert (passiver Schallschutz). Daher wird die Baugrenze neu gefasst. Sie umschließt nun im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan einen großflächigen Bereich. Einzelne Gebäude- und Gebäudeteile, welche die Baugrenze überschneiden, haben Bestandsschutz.

Als Bauweise für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise abweichend zum Ursprungsplanung festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Durch die Festlegung der offenen Bauweise entsteht zur Bebaubarkeit der Baufläche mehr Handlungsspielraum, da die Größe und Art der Baukörper nur noch durch seitliche Grenzabstände und der maximalen Kantlänge geregelt wird.

Im Zusammenhang mit den weiteren getroffenen, nachfolgenden Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet (WA) Bezug zu der umliegenden Bebauung sowie zu den Festsetzungen zu dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 22.

2.2.2 Zulässige Grundflächen Zahl (GRZ)

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht der Festsetzung der vorangegangenen Planung (Bebauungsplan Nr. 22). Die gewählte GRZ von 0.3 liegt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine ortsangemessene Bebauung sicherzustellen.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3 BauNVO , §§ 18 und 20 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen wird zunächst einmal der Höhenbezugspunkt genannt. Innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ist ein Höhenbezugspunkt gekennzeichnet, von welchem aus alle maximalen Gebäudehöhen entwickelt werden. Der Höhenbezugspunkt wird mit 40,00 m ü.N.N. angegeben. Die Oberkante Fertigfußboden darf dabei maximal mit 0,50 m Unter- bzw. Überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei auf 9,00 m festgelegt.

Untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Antennenanlagen und Lüftungsanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten.

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe mittels eines Höhenbezugspunkts wurde gewählt, da sie gleichermaßen die Maßgaben der Bestandbebauung, als auch die Festsetzungen der Ursprungsbebauung berücksichtigt.

Vollgeschosse

Für das Allgemeinde Wohngebiet (WA) wird abweichend zum Ursprungsbebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bauweise festgelegt, da diese einen größeren Gestaltungsspielraum für die einzelnen Baukörper gewährt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m und den Dachneigungen in Abhängigkeit zu der Geschossigkeit ist gewährleistet, dass entsprechend der Ursprungsplanung ein weicher Übergang zur nachbarschaftlichen Bebauung geschaffen wird.

2.2.4 Dachneigungen

(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

Dem ländlichen Gebietscharakter folgend sind grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig, und zwar mit einer Neigung zwischen 20° und 48°.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)

2.3.1 Fassaden

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber zurückhaltenden und ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese Materialvielfalt wird zugunsten der Vermarktbarkeit der Grundstücke gewährt, da sie sich auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ auswirkt, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Denn in der Fernwirkung werden eher die Dachflächen wahrgenommen. Holzblockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, da sie für diese Region und für die Gemeinde Bordesholm eher untypisch sind.

2.3.2 Dächer

Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B: Text festgesetzten Farben sowie auf Gründächer beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

In Anpassung an die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 22 werden die Dachformen als geneigtes Dach (GD) vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der Baukörper in das Gesamtbild des B-Plans Nr. 22 gewährleistet.

2.3.3 Oberirdische Lagerbehälter

Oberirdische Lagerbehälter für die Energieerzeugung, wie z.B. Flüssiggastanks, Holzpelletlagerung usw. sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass die Flächen im Plangeltungsbereich auch wohnbaulich verdichtet werden sollen. Oberirdische Lagerbehälter stören das Ortsbild und können nach heutigen Gesichtspunkten bei Bedarf unterirdisch oder alternativ, in Gebäuden errichtet werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungsplanung, sowie die Ver- und Entsorgungsplanung hat sich gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung nicht geändert und ist bereits vorhanden.

2.4.2 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen, Garagen sowie für Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO-SH und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 3,00 m betragen.

Durch den Abstand zur Straßenverkehrsfläche wird gewährleistet, dass Fahrzeuge beim Herausfahren von den Grundstücken nicht sofort auf der Straßenverkehrsfläche stehen. Diese Maßnahme trägt zur Verkehrssicherheit bei, sekundär ordnet diese Festsetzung das Erscheinungsbild der Grundstücksflächen.

2.5 Grünordnung

Gem. der § 14 BNatSchG „Eingriffe in Natur und Landschaft“ sowie § 15 BNatSchG „Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen“ sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und der Verursacher ist verpflichtet, bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme).

Damit eine Bewertung vorgenommen werden kann, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Ausgleichspflichtigen Eingriff handelt, wurde im Vorwege eine Bestandsaufnahme gemacht.

Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme liegt der Begründung als Anlage (Bewertungsgrundlage für evtl. Ausgleichsmaßnahmen) bei.

Im Rahmen der Anpassung der Baugrenzen wurden drei Großgehölze am westlichen Geltungsbereichsrand als erhaltenswert festgesetzt. Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet an einen Knickwall mit Überhängen, der durch einen drei Meter breiten Knickschutzstreifen geschützt wird. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen, die bereits als solche im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt war.

Die grundsätzlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung werden durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 nicht berührt.

2.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung, sowie die Ver- und Entsorgungsplanung hat sich gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung nicht geändert und ist bereits vorhanden.

2.6.1 Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist mit einzelnen Zufahrten von der Kieler Straße und dem Eduard-Völker-Weg bereits erschlossen. Weitere notwendige Zufahrten sind bei Bedarf mit dem Bauamt abzustimmen.

Aussagen zur internen Erschließung liegen nicht vor.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden und erfolgt über die Stadtwerke Bordesholm.

Stromversorgung/Gasversorgung

Die Stromversorgung und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bordesholm.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz eingeleitet.

Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Die Oberflächenentwässerung ist grundsätzlich mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zentral mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken und von hier in die Vorflut Stintgraben. Dieser mündet in den Schmalstedter Mühlenteich.

Das unbelastete Regenwasser der privaten Grundstücke kann auch, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist beim jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) zu erbringen.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Deutschen Telekom betrieben und sind in dem Bereich vorhanden. Die Fernmeldeversorgung/ Breitbandversorgung via Glasfaser ist sichergestellt.

Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die AWR.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt. Die Versorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH. Es wurde im Verfahren darauf hingewiesen, dass für den ausreichenden Wasserdruck bzw. –menge keine Garantie seitens der Versorgungsbetriebe Bordesholm GmbH gegeben wird.

Zusätzlich kann im Bedarfsfall aus dem Regenrückhaltebecken Löschwasser entnommen werden.

Wasser und Bodenschutz

- Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordruckes des Kreises anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderen Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.
- Revisionsdrainagen 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.
- Niederschlagwassereinleitungen in Oberflächenwasser oder das Grundwasser im Grundsatz einer Erlaubnis gem. § 7 WHG i.V.m. § 21 LWG bedürfen. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone bestehen keine Bedenken seitens der Wasserbehörde.
- Bei allen anderen Einleitungen (Sicherschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

2.7 Altlagerungen/ Altlasten

Altlagerungen oder Altlasten sind in dem Plangeltungsbereich nicht bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung vom 04. November 2011 wurde der Geltungsbereich bezüglich der Auswirkungen des Verzichtes der ursprünglich vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Im Teil A Planzeichnung i.V.m. dem Teil B Text und schalltechnische Untersuchung werden Aussagen getroffen zur Vorkehrung zum Schutz vor Schallimmissionen. In der Planzeichnung sind Isophonlinien gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 (45 dB(A) nachts, 55 dB(A) tags) und Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts, 59 dB(A) tags) und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i.V.m. mit den Lärmpegelbereichen LPB gemäß DIN 4109) eingezeichnet. Die dargestellten Maßnahmen entsprechen den Darstellungen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Anhang 2.1, 2.2 und 3).

Es ist anzumerken, dass bei den Berechnungen der Fall angenommen wurde, dass keine Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen. Es findet somit eine ungehinderte Schallausbreitung statt, somit der ungünstigste Fall einer Schallausbreitung.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes kritisch hinterfragt. Die Schallschutzmaßnahme, die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 22 getroffen wurde, kann aufgrund der bestehenden Gebäude nicht mehr umgesetzt werden (Siehe 1.1 der Begründung). Es wurde daher angeregt zu prüfen, wie Schallschutzmaßnahmen alternativ aussehen könnten. Insbesondere wurde eine mögliche Lärmschutzwand angesprochen. Darauf basierend wurde im Nachgang die schalltechnische Untersuchung ergänzt (Anlage dieser Begründung). Dabei wurden drei Szenarien geprüft:

- Variante 0, Berechnung auf Grundlage der bestehenden Gebäude, rot gestrichelte Linien
- Variante 1, Berechnung auf Grundlage einer Lärmschutzwand an der Kieler Straße, zwischen 2,0 m und 3,0 m Höhe und teilweise unterbrochen zum Schutz nur der bestehenden Gebäude, violett gestrichelte Linie
- Variante 2, Berechnung auf Grundlage einer Lärmschutzwand an der Kieler Straße, 3,0 m hoch, nicht unterbrochen, grün gestrichelte Linie

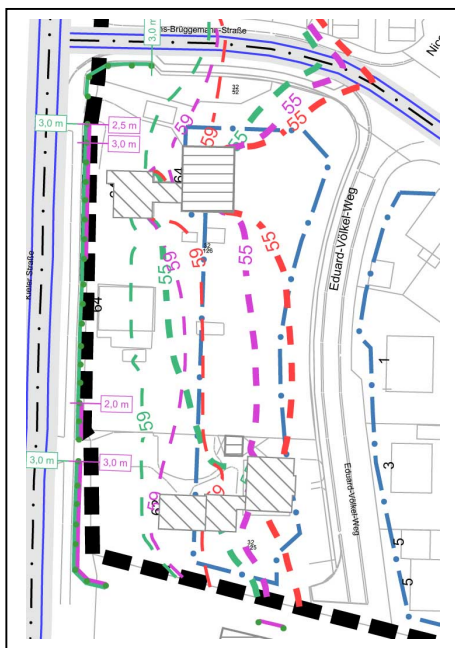
Die 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags Isophonen sind maßgeblich für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Demnach werden die Gebäude östlich des Eduard-Völkel-Weges nur marginal betroffen, Maßnahmen sind hierbei nicht zu treffen. Wichtig ist, dass die Variante 0 den derzeitigen Bestand darstellt. Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches würde die Ausbreitungslinien der Isophone positiv beeinflussen. Ähnlich wie bei einer Lärmschutzwand würden sich die Isophonlinien in Richtung Westen verschieben.

Bei den Varianten 1 und 2 wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden geprüft. Bei den Berechnungsmodellen verschieben sich die Isophonlinien weiter in Richtung Westen. Da die maßgeblichen Isophonlinien bereits in der Variante 0 die Gebäude östlich des Eduard-Völker-Weges nur marginal schneiden, würde durch eine Lärmschutzwand in diesem Bereich nur eine geringfügige Verbesserung eintreten.

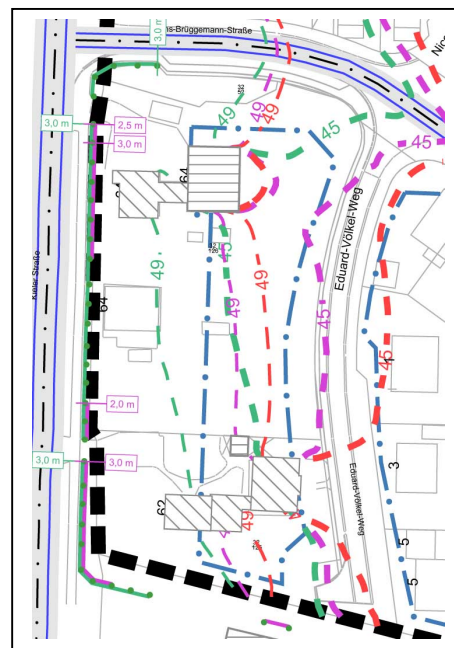
Eine Verbesserung hinsichtlich der Immissionsreduzierung im Plangeltungsbereich wäre bei den Varianten 1 und 2 gegeben, könnte aber auch genauso gut durch geschickte Aufstellung neuer Gebäude i.V.m. Sichtschutzwänden und ähnlichen erreicht werden. Eine Lärmschutzwand innerhalb der Ortschaft würde das Ortsbild negativ beeinflussen. Es befinden sich in diesem Bereich zudem zwei Zufahrten von der L 318 zu den bestehenden Gebäuden, so dass die Lärmschutzwand hier unterbrochen werden müsste. Des Weiteren ist die Errichtung der Lärmschutzwand nach Auskunft des Straßenbaulastträgers nur auf dem Anliegergrundstück möglich. Für das Sichtdreieck im Einmündungsbereich Hans Brüggemann Straße zur L 318 sind gemäß der RAS 06 Flächen freizuhalten. Sicherheitsabstände von 0,25 m zwischen Geh- und Radweg und der Schallschutzwand sind ebenfalls einzuhalten.

Die v.g. Maßnahmen bei einer Schallschutzwand sind im Verhältnis zum Schutzzweck allein der ersten Baureihe sehr umfangreich, zudem müssten Eigentumsverhältnisse und die Verfügbarkeit von Flächen geregelt werden.

Ausschnitt aus der Ergänzung zum schalltechnische Untersuchung Anhang 4.1



Ausschnitt aus der Ergänzung zum schalltechnische Untersuchung Anhang 4.2



Die Varianten 0, 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung liegen als Anlage dieser Begründung bei, werden aber bei den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Die ursprüngliche Berechnungsgrundlage, die ungehinderte Schallausbreitung, ist Grundlage der getroffenen Festsetzungen.

Da laut BauGB § 1 Abs. 6 bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn-

und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen ist, sind die Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen angepasst worden.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind wie folgt vorzunehmen (Ziffer 5.3 Empfehlung der Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Planes Nr. 22, erstellt durch das Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Anlage zur Begründung):

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an West-, Süd- und Nordfassaden bis zu einer Tiefe von 23 m gemessen von der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) der Kieler Straße (L 318) angeordneten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Für alle Ostfassaden gilt der Lärmpegelbereich III.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an West-, Süd- und Nordfassaden bis zu einer Tiefe von 43 m gemessen von der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) der Kieler Straße (L 318) angeordneten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 sind mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB auszuführen. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB(A) zu senken.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Für alle an den West-, Süd- und Nordfassaden angeordneten Schlafräumen bis zur einer Tiefe von 80 m gemessen von der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) der Kieler Straße (L 318) sind schalldämmende Lüftungselemente gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Es gilt die DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättern. Zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt wahlweise die 24. BImSchV oder die VDI-Richtlinie 2719.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

2.8.1 Lärmsanierungen

Für die neue Wohnbebauung ist eine Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der L 318 auszuschließen.

3. Fazit

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

3.2 Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Es sind nur geringfügig negative Auswirkungen zu erwarten.

Die bestehende, ortsrandprägende Bebauung bleibt erhalten. Dadurch können die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht mehr umgesetzt werden. Die Folge ist, dass die schallreduzierenden Maßnahmen, die auch Auswirkungen auf die rückwärtigen Bereiche haben (Eduard-Völker-Weg, Friedrich-Hayn-Straße, Hans-Brüggemann-Straße) nicht mehr wirksam werden.

Für den Plangeltungsbereich sind daher bezogen auf den neuen Stand, passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden (siehe Teil B: Text Ziffer 8, Ziffer 2,7 dieser Begründung und schalltechnische Untersuchung).

Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen betreffen allerdings nur die bestehenden und neu zu bauenden Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Eine Schallreduzierung in den rückwärtigen Bereichen allerdings, also verbleibender Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplan sowie umliegende Bebauung, kann nur dann wirksam erfolgen, wenn im Plangeltungsbereich eine relativ dichte Straßenrandbebauung, längere Gebäudeseiten zur Kieler Straße hin sowie Wandscheiben zwischen den Gebäuden gebaut werden.

Aufgrund der Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 kann gewährleistet werden, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den bestehenden sowie eventuell zukünftig neuen Gebäuden geschaffen werden.

Positiv zu bewerten sind zwei Punkte:

Das prägnante Großgrün entlang der Kieler Straße ist als zu erhalten gekennzeichnet. Die drei Bäume sind Ortsbildprägend und dürfen nicht mehr gefällt werden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Zusammen mit der Knickstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches im Süden ergibt sich dadurch ein gut durchgrüntes Ortsbild.

Des Weiteren wird Planungssicherheit für weitere Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs gegeben. Zukünftig könnten hier weitere Gebäude gebaut werden. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan, nach dieser Planung wären maximal vier Gebäude möglich gewesen, könnten mehr Gebäude errichtet werden. Diese Entwicklung entspricht einer wohnbaulichen Entwicklung im Innenbereich, welche durch die Landesplanung in den meisten Fällen begrüßt wird (*LEP 2.5.2, Zi. 6Z, Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. ...*).

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2013

Bordesholm,

Gemeinde Bordesholm

.....
Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Bordesholm, 03.07.2012, 17.07.2012, 18.09.2012

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HA&STR&E 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de