

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Jevenstedt für das Gebiet „Reuterweide II“**

### **1. Entwicklung des Planes**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung Jevenstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Reuterweide II“ in den Sitzungen vom 16.02.1995 und 06.06.1996 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan sowie der dritten und vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jevenstedt entwickelt.

Die Aufstellung der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.06.1996 von der Gemeindevertretung Jevenstedt beschlossen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Geltungsbereiche Teilbereich „A“ und Teilbereich „B“.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches „A“ umfasst die Flurstücke 222 und ein Teilstück des Flurstücks 223 der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt. Ebenfalls gehören Teilflächen der Flurstücke 21/5 (Schülper Straße/K 43), 218/2 und 224/1, Flur 1 der Gemarkung Jevenstedt dazu.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches „B“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 22, 27 (Teichgraben) und 30/18 der Flur 1 der Gemarkung Jevenstedt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, in dem die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

### **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Teilbereiches „A“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden bzw.

im Nordwesten: von den Flurstücken 21/5 tlw. (Schülper Straße/K 43), 223 tlw., 224/1 tlw., 224/13, 224/14, 224/18, 224/19 und 224/23

im Südwesten: von den Flurstücken 224/11, 224/13, 213/6, 213/7, 214, 215, 216, 217/1 und 218/2 tlw.

im Süden: von den Flurstücken 218/2 tlw. und 221/5

im Osten: von den Flurstücken 21/5 tlw. (Schülper Straße/K 43) und 224/1 tlw.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches „B“ wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: vom Flurstück 22 tlw.

im Westen: von den Flurstücken 21/4 und 21/5 tlw. (beide Schülper Straße/K 43)

im Süden: vom Flurstück 30/18 tlw.

im Osten: von den Flurstücken 22 tlw., 27 tlw. (Teichgraben) und 30/18 tlw.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Jevenstedt, Flur 1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca.:

Geltungsbereich des Teilbereiches „A“: ca. 2,4 ha,

Geltungsbereich des Teilbereiches „B“: ca. 0,16 ha.

Es werden 26 neue Grundstücke gebildet.

Ein Grundstück (Nr. 1) mit einem Wohngebäude wird als Bestand mit einbezogen. Vier von 26 Grundstücken sind ausschließlich für Einzelhäuser, 14 für Doppel- oder Einzelhäuser und acht für Reihenhäuser vorgesehen. Pro Gebäude, mit Ausnahme der Reihenhäuseranlagen, sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.

Bei einem Mittelwert von 1,2 Wohnungen je Haus wird ein Ansatz von 32 Wohneinheiten gebildet.

Wenn durchschnittlich pro Wohneinheit mit 2,26 Einwohner gerechnet wird, ergibt sich das eine Einwohnerzahl von 73 für das neue Wohngebiet.

Eine abschnittsweise Durchführung ist in Aussicht genommen.

### **3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

- zwecks Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen sowie des mittelfristig entstehenden Bedarfs
- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- zur Abrundung der Ortslage und Gestaltung des Ortsrandes
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Sicherstellung des Ausgleichs für die Inanspruchnahme nicht bebauter und versiegelter Flächen im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich
- Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild

### **4. Bebauung und Nutzung**

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Jevenstedt sieht der Plan überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor.

Die Zahl der Wohnungen ist je Gebäude auf zwei begrenzt.

Weiterhin sind auf den Grundstücken 7 - 9 Reihenhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten und auf den Grundstücken 18 - 22 Reihenhäuser mit insgesamt fünf Wohneinheiten zulässig.

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten wird bis auf die Grundstücke 7 - 9 und 18 - 22 ein mittleres Maß, GRZ 0,3, und auf den Grundstücken 7 - 9 die Obergrenze, GRZ 0,4 der Baunutzungsverordnung § 17 festgesetzt.

Auf den Grundstücken 18 - 22 sind zwei Vollgeschosse, im übrigen ein Vollgeschoss zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird so festgesetzt, daß sich die Bebauung von der Höhenentwicklung her nicht von dem örtlichen vorherrschenden Maßstab abweicht.

Die Baukörper der Reihenhauseile 18 - 22 soll in seiner Höhenentwicklung herausragen, wobei gegen einen Maßstabsbruch durch die Festsetzung der Dachneigung, die einen Dachgeschossausbau verhindert, vorgebeugt wird.

Es soll eine gelockerte abwechslungsreiche geordnete Bauweise entstehen.

Es werden nur Baugrenzen vorgegeben, um größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Zielsetzung ist ein Erreichen gegliederter, abwechslungsreicher Baukörper und deren maßstabgerechter Proportionierung.

Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen entstehen können, sind den Hauptbaukörpern anzupassen.

Für Nebengebäude sind jedoch auch Flachdächer und Holzbauweise zulässig.

## **5. Erschließung**

Die äußere Erschließung ist durch die Kreisstraße - „K 43“ als überörtliche Verkehrsstraße sichergestellt.

Die innere Erschließung wird durch zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen mit je einem Wendehammer gewährleistet.

Die Vernetzung mit Fuß- und Radwegen erfolgt von der Reuterweide über den Kinderspielplatz zur neugeplanten Straße „a“ und von der Straße „a“ zur neugeplanten Straße „b“.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl an den Straßen „a“ und „b“ entsprechend dem Bedarf der baulichen Nutzungen angeordnet.

Die verkehrsberuhigten Zonen werden auf ein Mindestmaß in der Breite reduziert und die Oberfläche durch verschiedene Materialien gestaltet.

Durch die entsprechende Gestaltung dieser Zonen mit entsprechender Randbegrünung wird bei sparsamen Gebrauch von befestigten Flächen ein anspruchsvolles Wohnfeld entstehen.

Die Durchführung der Bebauung kann in zwei Abschnitten erfolgen, da die zwei Stichstraßen die Möglichkeit geben, zwei Baubereiche getrennt zu erschließen.

## **6. Grünflächen**

Im gesamten Plangebiet begleiten Bäume die Führung der Verkehrsflächen.

Bestehende Knicks werden erhalten und durch Knicksaumstreifen die Pflege und der Naturhaushalt gesichert.

Parkbuchten werden umgrünt.

Neue Knickanlagen und eine Ergänzung der vorhandenen Knicks sind vorgesehen.

Die Fuß- und Radwege „c“ und „d“ werden durch private Heckenanpflanzungen begrenzt, der Fuß- und Radweg „e“ durch eine öffentliche Grünfläche mit Strauchpflanzungen und Bäumen.

Um das Baugebiet optisch von der Kreisstraße abzuschirmen, ist eine private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Breite von 8 m parallel zur Kreisstraße „K 43“ geplant.

Ein Grünzug in der Breite von 6 m wird ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern quer durchs Baugebiet geführt und teilt das Baugebiet in zwei separate Bereiche.

Durch das Pflanzgebot, laut Grünordnungsplan mit standortgerechten heimischen Gehölzern, tragen die Flächen ebenfalls zur Verbesserung des Naturhaushaltes im Wohnbereich bei.

Die Parkplätze im Bereich des Wendekreises der Straße „a“ werden durch öffentliches Grün dreiseitig umsäumt. Hier werden ebenfalls zur Verbesserung des Naturhaushaltes standortgerechte heimische Gehölzer gepflanzt.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 ermittelt und bewertet worden.

Der erforderliche Ausgleich wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **7. Spielplatz und Stellplätze**

Durch die fuß- und radläufige Vernetzung des Baugebietes mit dem Spielplatz des Baugebietes Reuterweide kann auf die Anlage eines neuen Spielplatzes verzichtet werden.

Auf den Grundstücken 18 - 22 ist ein privater Spielplatz als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

Die auf dem gleichen Grundstück ausgewiesenen Stellplätze und Garagen sind der Reihenhauserzeile 18 - 22 zuzuordnen.

Die im Bereich der Grundstücke 8 und 9 festgelegten Stellplätze sind der Reihenhauserzeile 7 - 9 zuzuordnen.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Grundstücke befinden sich noch im Privateigentum.

Die Gemeinde Jevenstedt beabsichtigt, die im Privateigentum befindlichen Flächenanteile zu erwerben.

Die ausgewiesenen Flächen für Erschließung und öffentliche Begrünung werden später im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen überwiegend an Kaufinteressenten aus der Gemeinde Jevenstedt und zum geringeren Teil an Zuspätkommer veräußert werden.

## 9. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Anlieger werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu Kosten herangezogen.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

### 10.2 Entwässerung

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen erfolgt an das vorhandene Ortsentwässerungssystem des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

### 10.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

### 10.4 Stromversorgung/Gasversorgung

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Versorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen. Außerdem besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Erdgasleitung der Schleswig AG.

### 10.5 Fernmeldeschutz

Anschluss an das Netz der Telekom.

Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

### 10.6 Feuerschutz

Der Feuerschutz wird durch Einbau von Löschwasserhydranten in das Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die Gemeinde Jevenstedt verfügt über eine eigene „Freiwillige Feuerwehr“. Die Lage der Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Wehrführer.

## 11. Sonstiges

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11, aufgestellt durch den Landschaftsarchitekten H. Klapper, Großer Eiderkamp 12, 24113 Molfsee, wird hingewiesen.

## 9. Erschließungskosten

Die nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Erschließungskosten für den Bebauungsplan Nr. 11 betragen:

Straßenbau einschl. Regenentwässerung und Beleuchtung, Wasserversorgung und Entwässerung	ca. 850.000,00 DM
Grün- und Ausgleichsflächen für Gesamtgebiet (beide Teilbereiche)	ca. 129.000,00 DM
Der überschlägige „Gesamtaufwand“ beträgt	ca. 979.000,00 DM

Die Kosten übernehmen die Anlieger. Die Gemeinde Jevenstedt übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Anschlussbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- sowie Gasversorgung und für Telefonanschlüsse werden grundstücksbezogen von den Versorgungsträgern erhoben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.1997 gebilligt.

Jevenstedt, 14. Mai 1997



Dieter Backhaus  
Bürgermeister