

# Begründung

---

---

**Bebauungsplan Nr. 11**

**der Gemeinde Schülp b. Rendsburg**

**für das Gebiet**

**„Hofstelle Otte“**

---

---

**Auftraggeber:  
Gemeinde Schülp b. Rendsburg  
Der Bürgermeister  
über**

**Amtsverwaltung Jevenstedt  
Meiereistraße 5  
24808 Jevenstedt**

---

---

**Dipl.-Ing. Helmut Hansen    Architekt & Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**

Hauptfunktion: Wohnfunktion  
Nebenfunktion: 1. Dienstleistungsfunktion 2. Agrarfunktion

Der Regionalplan wurde fortgeschrieben auf Grundlage der §§ 3, 6 und 7 des Gesetzes über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz) in der Fassung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232).

Er schreibt den Regionalplan für den Planungsraum III vom 20. November 1975 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1175), geändert durch die Teilfortschreibung 1986 „Verbandsplan Kieler Umland 1983-1995“, Bekanntmachung des Ministerpräsidenten -Landesplanungsbehörde- vom 24. Juni 1986 (Amtsbl. Schl.-H. 1986 S. 343) sowie zuletzt geändert durch die Teilfortschreibung 1998 „Festlegung von Eignungsräumen für die Windenergienutzung im Planungsraum III einschl. Ostsee bis zur Hoheitsgrenze“ (Amtsbl. Schl.-H. S. 648) fort.

Der Regionalplan gilt für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte), zu dem die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde gehören, einschließlich der Ostsee bis zur Hoheitsgrenze. Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2013 ausgerichtet.

Er setzt auf der Grundlage des Gesetzes zur Neufassung des Landesentwicklungsgesetzes vom 31. Oktober 1995 (GVOBl. Schl.-H. S. 364) und des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Der Entwurf „Gesamtfortschreibung 1998 (Stand 29.10.98)“ zur Anhörung und Beteiligung nach § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz sagt folgendes über die Gemeinde Schülup bei Rendsburg aus:

Die Gemeinde Schülup bei Rendsburg befindet sich im Nahbereich des zentralen Ortes Rendsburg und hat:

Einwohner: VZ 1987 = 833 am 31.12.1996 = 896

Wohneinheiten: am 31.12.1994 = 333 am 31.12.1996 = 350

Raumkategorie nach LROPI: SUB - Stadt- u. Umlandbereich in ländlichen Räumen  
Einstufung/Gemeindefunktion: - keine Eintragung -  
Textliche Ergänzung u. Hinweise: - keine Eintragung -

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/1, 34/2 (ehemalige Hofstelle Otte), 11 teilw. (Werftstraße), 60 teilw. (Dorfstraße) und 40/3 teilw. der Flur 2, Gemarkung Schülup b. Rendsburg.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: von den Flurstücken 10, 9, 11 tw. (Werftstr.) 40/5, 39, 40/3 tw., 41/2 und 60 tw. (Dorfstr.),

im Osten: von den Flurstücken 60 tw. (Dorfstraße) und 40/3 tw.

im Süden: von den Flurstücken 60 tw. (Dorfstraße), 38/2, 38/1, 30 tw. (Am Timmerberg), 35, 32/1, 33 und 11 tw. (Werftstraße)

im Westen: vom Flurstück 10.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Schülup bei Rendsburg.

#### 5. Größe des Planungsgebietes

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,06 ha.

Davon sind:

1. ca. 7.650 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet,

2. ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und

3. ca. 1.150 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche mit Fußweg und Radweg.

#### 6. Lage im Raum

Das Landschaftsbild der Gemeinde Schülup bei Rendsburg zeichnet einen reichen Waldbestand aus, der im südlichen und nördlichen Bereich den Ortsrand der Gemeinde bildet. Die Gemeinde liegt am östlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals in einer für Schleswig-Holstein typischen Knicklandschaft.

Das Planungsgebiet liegt mitten innerhalb des alten Dorfkerns von Schülup. Das Planungsgebiet war bis zum September 1999 noch mit einem ortsprägenden, historisch wertvollem Gebäude, der „Hof-

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist notwendig, weil die Gemeinde Schülup bei Rendsburg nur max. 15 wirtschaftlich selbständige Wohnungseinheiten in diesem Gebiet bilden möchte, um eine für Schülup typische Wohndichte zu erhalten.

Fünf Grundstücke sind nur für eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Es handelt sich um das Gebiet WA 1. Wenn in diesem Gebiet zwei Wohneinheiten gebildet werden, sollen sie ausschließlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entstehen.

Um dieses Ziel weitgehend zu erreichen, wurde zusätzlich eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Für deren Ermittlung sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten nicht einzurechnen, um eine präzise Angabe der Grundfläche zu erhalten, deren max. zulässige Größe bewirken soll, dass in diesem Gebiet zwar Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten entstehen können, davon aber eine Wohneinheit als eine untergeordnete Wohnung (Einliegerwohnung) entstehen soll. Die Gemeinde möchte hier keine „unechten Doppelhäuser“.

Die Grundstücksgrößen sind für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in eine Größe von 600 m<sup>2</sup> angedacht. Die Mindest-Festsetzung der Grundstücke wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m<sup>2</sup> gesetzt, damit ein Toleranzbereich für die Grundstücksgrößen zwischen 500 - 600 m<sup>2</sup> entsteht.

In den in der Planzeichnung (Teil A) als WA 2-WA 5 bezeichneten Gebieten sind Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Hier sind pro Haus zwei Wohneinheiten zulässig. Hier ist die Grundfläche, ohne die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten einzurechnen, zu ermitteln. Die max. zulässige Grundfläche beträgt in den Gebieten WA 2-WA 5 180 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzel- oder Doppelhaus ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die max. zulässige Grundfläche ist in diesen Gebieten höher, um zehn selbständige Wohneinheiten bei entsprechender Nachfrage bilden zu können. Besteht die Nachfrage ausschließlich nach Einfamilienhäusern, sind diese allerdings nur mit einer Grundstücksgröße von mind. 700 m<sup>2</sup> ebenfalls zu realisieren.

Die maximal zulässige Wandhöhe, Firsthöhe und Sockelhöhe wurde zur Regelung der Höhenentwicklung festgelegt.

Auf Grund des topographischen Geländes des Planungsgebietes mit Höhenunterschieden bis zu ca. 3,00 m wird für die Berechnung der max. First- und Sockelhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche ausgegangen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird auf Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgelegt, um eine ausreichende, von der im Niveau unterschiedlich hohen umliegenden natürlichen Geländeoberfläche unabhängige Raumhöhe zu realisieren und die, wenn es gewünscht ist, auch einen Drempel ermöglicht.

Die maximale Geschossigkeit wurde auf maximal 1 festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung sich in einem Rahmen bewegen, der bezweckt, dass sich die in Aussicht genommenen Gebäude in die vorhandene dörfliche Struktur einfügen.

Eine Einschränkung der Firsthöhen bei Pultdächern ist notwendig, um eine uneingeschränkte Besonnung der Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

Die Bauweise wurde als offen festgesetzt, damit eine aufgelockerte Bebauung mit Durchblicken zum Kanal entstehen kann.

Die Gebäudelänge eines durchgehenden Baukörpers darf 50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen regelt den bebaubaren Bereich der einzelnen Grundstücke.

Es wurden keine einzelnen Baufenster festgesetzt, da die zukünftigen Baukörpergrößen noch nicht bekannt sind. Die flexiblere Festsetzung soll den Bauherren und Architekten ausreichend Spielraum zur individuellen Ausformulierung der städtebaulichen Zielvorstellungen geben.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen, beim Grundstück Nr. 1 (Werftstraße 5) wurde verzichtet, da dieses Grundstück bereits bebaut wird. Der Grenzabstand ist hier nach LBO vorzunehmen.

Dabei werden die Grenzen der gestalterischen Freiheit im Verhältnis zum Ortsgebiet festgesetzt. Da sich in der näheren Umgebung nur Häuser mit Verblendmauerwerk befinden, sind Holzhäuser nicht zulässig.

Im Zuge der Ökologisierung des Bauordnungsrechtes wurden die Gemeinden bemächtigt, auch für den Umweltschutz bedeutsame Regelungen zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften zu machen.

Die Gemeinde möchte den Lebensraum für Flora, Fauna und Vögel im Wohngebiet erweitern und verbessern. Deshalb werden für Einfriedigungen der privaten Grundstücke, die an öffentliche Flächen oder Verkehrsflächen grenzen, Einfriedigungen aus standortgerechten Gehölzen oder Hecken, die nur beschränkt durchbrochen werden dürfen gemäß § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO im Zusammenhang mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Zur Ablesbarkeit der Geschichte der Gemeinde Schülup bei Rendsburg soll der Tatsache, dass hier ursprünglich ca. 100 Jahre ein landwirtschaftlicher Hof gestanden hat, dadurch Ausdruck verliehen werden, dass ein Stück Mauer in der gleichen Flucht, wo die Mauer der Eingangsseite des Hofes gestanden hat, aufgesetzt wird. Diese Mauer begrenzt gleichzeitig den geplanten öffentlichen Weg zum Teil. Am Ende des Mauerstückes setzt eine Hecke die Einfriedigung des öffentlichen Weges fort.

## **10. Erschließung**

Der Bau und Umweltausschuss der Gemeinde Schülup b. Rendsburg hat am 19.08.1999 die Möglichkeiten der Erschließung des geplanten Wohngebietes beraten. Es wurde über folgende Möglichkeiten beraten:

1. Erschließung über die Wertstraße,
2. Erschließung über die bereits vorhandene Zufahrt von der Dorfstraße (Allee) und
3. Erschließung über die Straße Am Timmerbarg

Die vorgelegten Gestaltungs- und Erschließungsvorschläge des Stadtplanungsbüros Hansen verdeutlichen nur zwei dieser drei Möglichkeiten.

Von der Erschließung über die Wertstraße wurde abgesehen, da hier, genau in der 90°-Kurve ein Altersheim liegt. Der Straßenraum ist für Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle schlecht einsehbar. Außerdem wurden weiterhin Bedenken geäußert, weil alte Menschen im Straßenverkehr oft unzurechnungsfähig handeln und die Unfallgefahr dadurch unnötig erhöht würde.

Zu Erschließung über die bereits bestehende Zufahrt von der Dorfstraße wurde folgendes gesagt:

- Es handelt sich hier um den direktesten Erschließungsweg von der Hauptverkehrsstraße der Gemeinde Schülup b. Rendsburg.
- Die Allee erhöht als Zufahrt die Attraktivität des Wohngebietes und bleibt in ihrer ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Leitgrün für Zufahrten zu Gutshöfen erhalten.
- Die Allee kann nicht komplett vom Fahrzeugverkehr freigehalten werden, da bereits ein Überwegungsrecht für die Grundstücke Dorfstraße 4 und 8 besteht.
- Die Breite der Allee reicht aus, um den zusätzlichen Fahrzeugverkehr aufnehmen zu können.

Über die Möglichkeit Nr. 3 fiel die Entscheidung folgendermaßen aus:

Die Anlieger der bestehenden Anliegerstraße Am Timmbarg würden zusätzlich durch Fahrzeuge belastet werden.

Der hauptsächliche Fahrzeugverkehr wird von und zur B 77 über Westerrönfeld vermutet. Die Erschließung über Am Timmerbarg würde einen unnötigen Umweg bedeuten.

Die Gemeinde entschloss sich daraufhin für den Vorschlag 2 der Gestaltungs- und Erschließungsvorschläge.

Der Entwurf sieht eine Erschließung über die bereits vorhandene Zufahrt von der Dorfstraße vor. Am Ende der Straße ist ein Wendekreis angeordnet mit 20 m Durchmesser. Zwei Grundstücke werden über einen privaten Wohnweg, in dem nur PKW's wenden können, erschlossen. Die Abfallgefäße müssen von diesen Anliegern an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden.

Gegenüber der Gemeinde wurden von einem Anlieger hinsichtlich der Breite der Allee in Höhe des Hauses Dorfstraße 4 Bedenken geäußert. Es wurde von einer notwendigen Fahrbahnbreite für Brandschutz von mindestens 3,20 m gesprochen, die an der o.g. Stelle der Allee nicht erreicht wird.

Die geplanten Wege a und b ergänzen das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde Schülp bei Rendsburg. Die geplanten öffentlichen Grünflächen innerhalb der Wege lockern den strengen, gerade verlaufenden Weg etwas auf. Hier könnte eine Sitzbank zum Ausruhen aufgestellt werden.

Der ruhende Verkehr ist im privaten Bereich durch Nachweis innerhalb des Bauordnungsrechtes (Bauantrag) gemäß Stellplatzlerlass geregelt. Öffentliche Parkplätze werden bis zu 50% der geplanten Wohneinheiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen und festgesetzt.

Das Müllfahrzeug ist zur Entsorgung von Restmüll, Wertstoffsäcken und Bioabfall der Grundstücke Wertstraße 2 und 4 über die Hofstelle Otte gefahren, da es in der Wertstraße keine Wendemöglichkeit gibt. Deshalb wurde ein Wendehammer in der Wertstraße, gemäß den Empfehlungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung, vorgesehen. Dieser Wendehammer wurde über den Kreis Rendsburg-Eckernförde von der BGF für Fahrzeughaltung beanstandet. Deshalb wurde der Planentwurf erneut geändert. Der Fußweg zwischen der Wertstraße und der Planstraße a wurde für die Durchfahrt der Müllfahrzeuge folgendermaßen geöffnet:

Verbreiterung des Weges auf 3,00 m. Der Einbau von Steckpfosten in den Eingangs- bzw. Ausgangsbereich soll eine generelle Durchfahrt verhindern. Die Steckpfosten sind mit dem Einsatz von Spezialschlüsseln umklappbar. Das örtliche Entsorgungsunternehmen erhält einen Spezialschlüssel. Die ausschließliche Nutzung als Fußweg soll durch das entsprechende Verkehrsschild gesichert werden.

Das Grundstück Nr. 1 (Wertstraße 5) wird von der Wertstraße erschlossen. Die Wertstraße bleibt für Anliegerverkehr befahrbar. Die jetzt vorhandene Oberfläche mit den bestehenden Grünflächen soll erhalten bleiben. Im Zuge der Durchführung wäre es sinnvoll, den zum Teil wassergebundenen Weg auszubessern. Die Oberfläche der Wertstraße wird im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 als wassergebunden festgesetzt.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke 34/1 und 34/2 der Flur 2 Gemarkung Schülp bei Rendsburg befinden sich in Privateigentum.

Die Wertstraße, Flurstück 11 der Flur 2, Gemarkung Schülp bei Rendsburg befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Ein Teil des Flurstückes 11 der Flur 2 und zwar der Teil, der in den in Aussicht genommenen Grundstücken 9 und 10 liegt, soll im Zuge der Neuordnung an den Bauträger verkauft werden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Wassergenossenschaft Schülp bei Rendsburg angeschlossen.

### **12.2 Entwässerung**

Die Schmutzwasserleitungen werden an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg angeschlossen. Das auf den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die Straßenentwässerungsleitungen der Gemeinde Schülp bei Rendsburg eingeleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### **12.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Für einzelne Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Wohnwege an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen vorgesehen.

### **12.4 Stromversorgung/Gasversorgung**

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

### **12.5 Fernmeldewesen**

Anschluss an das Netz der Telekom. Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.