

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schmiedestraße - Tannenkamp“ der Gemeinde Schülz b. Rendsburg**

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

Zur Sicherung einer geordneten städtebulichen Entwicklung und zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung Schülz die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Schmiedestraße - Tannenkamp“ in der Sitzung vom 25.06.1996 beschlossen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird aus dem Flächennutzungsplan und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülz entwickelt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 97/3, 98/2, 100, 101, 102, 103, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90/1, 90/2, 89, 88/1, 88/2, 88/6, 88/8, 88/7, 88/5, 87, 60/1 u. 60/2 teilw., der Flur 4, Gemarkung Schülz b. Rendsburg.

Im Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße 43 und Schmiedestraße (Flurstücke 36/4 und 36/1)
- im Osten durch Flurstücke 60/2 teilw. und 69/1
- im Süden durch Flurstücke 56/2, 69/1 (Gemeindestraße Tannenkamp)
- im Westen durch Flurstück 49/1 (Gemeindestraße Bürgermeister-Peters-Straße)

alle in der Flur 4, Gemarkung Schülz b. Rendsburg.

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**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Osten der bebauten Ortslage Gemeinde Schülz b. Rendsburg südlich der Kreisstraße (K 43).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,4 ha.

Die bisherige Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes betrug	ca. 3,0 ha
Die Größe der Erweiterung des Plangebietes	ca. 3,0 ha
davon vorgesehen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft	ca. 0,8 ha
Im Geltungsbereich liegen 13 bebaute Grundstücke mit einem Flächenanteil von	ca. 1,55 ha

Es werden 47 neue Grundstücke gebildet.

Bei einem Mittel von 1,2 Wohnungen je Haus wird ein Ansatz von 57 Wohneinheiten gebildet.

Bei einem Durchschnittswert von 2,26 Einwohnern je Wohnung ergibt sich eine voraussichtliche Einwohnerzahl von 129.

Damit dürfte der Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schülz b. Rendsburg für die nächsten zehn Jahre voll ausgeschöpft sein. 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 städtebulichen 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. Entwicklung des Planes**

##### **4.1 Bebauung und Nutzung**

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

Die Zahl der Wohnungen ist je Gebäude auf 2 begrenzt.

Weiterhin sind auf den Grundstücken 11 - 13, 14 - 16 und 17 - 19 Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten zulässig.

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird in Kleinsiedlungsgebieten die Obergrenze GRZ 0,2, in reinen Wohngebieten bis auf die Grundstücke 11 - 19 ein mittleres Maß, GRZ 0,3, und auf den Grundstücken 11 - 19 die Obergrenze, GRZ 0,35 der Baunutzungsverordnung § 17 festgesetzt.

Auf die Vorgabe der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung der Gebäude durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Gebäudehöhen und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt ist.

Die jeweils zulässigen Höchstmaße der Geschoßflächenzahlen werden unterschritten.

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 Reihenhäuser sollen in diesem Bereich in Ihrer Höhenentwicklung herausragen, wobei ein Maßstabsbruch durch die Festsetzung nicht ausbaufähiger Dachräume sowie max. drei Wohneinheiten je Haus verhindert wird.

Es soll eine gelockerte abwechslungsreiche geordnete Bauweise entstehen.

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

Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 700 m<sup>2</sup> zulässig, um ein Maßstabsbruch zu vermeiden.

Eine Firstrichtung wird nur auf die Reihenhäuser auf den Grundstücken Nr. 11. - 19 aus städtebaulichen Gründen vorgegeben.

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

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

Für Nebengebäude sind jedoch auch Flachdächer und Holzbauweise zulässig.

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 30.01.1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 163), geändert durch Gesetz vom 21.03.1989 (GVOBl. Schl.-H. S. 44), dürfen außerhalb der festgesetzten Orstdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße 43 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Von den Bauplätzen 1, 2, 3, 20 und 21 dürfen keine direkten Zufahrten oder Zugänge zur freien Strecke der K 43 angelegt werden.

## 4.2 Erschließung

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

Die innere Erschließung wird durch einen verkehrsberuhigten Ring gewährleistet.

Rückwärtiger Grundstücke werden über private Wohnwege angeschlossen. Die Privatstraße zu den Grundstücken 23, 23a und 24 endet in einem Wendehammer, vorgerichtet für PKW.

Die Vernetzung mit Fuß- und Radwegen erfolgt vom Tannenkamp über den Kinderspielplatz zur Straße D und von der Straße B zur Schmiedestraße.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl an den Straßen „C“ und „E“ 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.

Eine Durchführung der Bebauung in 2 Abschnitten erfordert die Anordnung eines zwischenzeitlichen Wendehammers, der in der südwestlichen Ecke des Erschließungsringes angeordnet werden könnte.

Hierzu ist erforderlich, den vorderen Teil des Grundstückes 29 vorzuhalten.

Dadurch kann wahlweise die I. Durchführungsphase im östlichen oder im westlichen Bereich des Geltungsbereiches festgelegt werden.

## 4.3 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.

Am Weg F wird westlich entlang dem Grundstück 46 ein neuer Knick angelegt zur Bildung eines Redders.

Der Redder wird zu einer öffentlichen Grundfläche mit Spielplatz fortgeführt und vernetzt den Weg „F“ mit der Straße „D“.

Eine weitere Grünfläche ist im nördlichen Bereich im Weg „G“ zwischen Schmiedestraße und Straße „B“ festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich

- östlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches in einer Breite von ca. 15 m
- westlich des Flurstücks 60/1 verlaufenden Knicks in einer Breite von 5,5 m auf der ostwärtigen Seite des Knicks
- und im südlichen Bereich des Flurstücks 60/1

festgesetzt.

Diese Flächen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 ermittelt und bewertet worden.

Der erforderliche Ausgleich wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Gemeinde Schülup ist Eigentümerin der Flurstücke 60/1, 60/2, 102 und 103. Alle anderen Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz.

Die Gemeinde Schülup beabsichtigt, die im Privatbesitz befindlichen Flächenanteile zu erwerben.

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Kaufinteressenten veräußert werden, soweit die Eigentumsverhältnisse nicht bestehen bleiben.

## **6. 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.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Wassergenossenschaft Schülup b. Rendsburg angeschlossen.

### **7.2 Entwässerung**

Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg anzuschließen. Anfallendes, von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert, gespeichert oder für Bewässerungsmaßnahmen genutzt werden. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Oberflächenwasser ist in die öffentliche Regenwasserleitung einzuleiten.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

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

### **7.4 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.

### **7.5 Fernmeldeschutz**

Anschluß an das Netz der Telekom.

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

### **7.6 Feuerschutz**

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

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

## **8. Sonstiges**

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6, aufgestellt durch den Landschaftsarchitekten H. Klapper, Großer Eiderkamp 12, 24113 Kiel - Schulensee, wird hingewiesen.

## **9. Erschließungskosten**

Die nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Erschließungskosten für den Bebauungsplan Nr. 6 betragen:

Straßenbau einschl. Regenentwässerung und Beleuchtung, Wasserversorgung und Entwässerung für Flächen, die über die Kreisstraße 43 und den Erschließungsring erschlossen werden.	1.070.000,00 DM
für Flächen, die vom Tannenkamp erschlossen werden	30.000,00 DM
zusammen	<u>1.100.000,00 DM</u>

Grün- und Ausgleichsflächen für Gesamtgebiet ohne Tannenkamp	66.300,00 DM
für das Gebiet Tannenkamp	24.300,00 DM
	<u>90.600,00 DM</u>

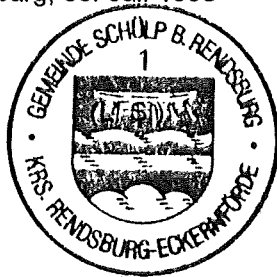
Der überschlägige „Gesamtaufwand“ beträgt **1.190.600,00 DM**

Die Kosten übernehmen die Anlieger. Die Gemeinde Schülup 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 25.06.1996 gebilligt.

Schülup b. Rendsburg, 30. Juli 1996



*Otto Schneider*  
 Otto Schneider  
 Bürgermeister

