

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Schülpe b. Rendsburg für das Gebiet „Im Winkel/Bürgermeister-Peters-Straße/Dorfstraße“

1. Einführung

1.1 Anlass der Planung

Der am 24.02.1981 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Schülpe bei Rendsburg für das Gebiet „Im Winkel/Bürgermeister-Peters-Straße/Dorfstraße“ ist am 28.10.1981 vom Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde genehmigt worden.

Anlass der damaligen Aufstellung des B-Planes Nr. 8 war der Wunsch, die im Planungsgebiet vorhandenen bis zu 2.800 m² großen Grundstücke zu teilen.

Das Gebiet wurde damals als Kleinsiedlungsgebiet oder als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung eingestuft. Es war die Entstehung von 17 zusätzlichen Grundstücken für freistehende Eigenheime vorgesehen.

Die Planung ist bis heute nicht vollständig realisiert. Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nummern 26 - 31 hat bis heute keine Bebauung stattgefunden.

Aufgrund einer Anfrage eines privaten Erschließungsträgers, die Grundstücke zu kaufen und zu erschließen und im Interesse der Gemeinde die Planung zu vervollständigen, sind weitere Überlegungen entstanden, die Überplanung den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen, also der heutigen Nachfrage anzupassen. Diese Änderungswünsche berühren nicht die Grundzüge des B-Planes Nr. 8.

Deshalb hat die Gemeinde Schülpe bei Rendsburg beschlossen, die Festsetzungen für diesen Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 städtebaulich geordnet und unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu ändern.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 8 wurde am 10.11.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB wird als ausreichend angesehen.

2.3 Aufstellung eines Grünordnungsplanes

Grünordnerische Belange werden nicht berührt, da das Gebiet bereits als Wohnbaufläche (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt ist. Die 1. vereinfachte Änderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe vor (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

3. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 ändert sich nicht die Nutzung. Die Planung der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 8 widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 82, 83 und eine Teilfläche des Flurstücks 84 der Flur 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 49/1 (Bürgermeister-Peters-Straße) der Flur 4 II.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden : von den Flurstücken 78, 79, 80, 81, 85 der Flur 2 und vom Flurstück 49/1 tlw. (Bürgermeister-Peters-Straße) der Flur 4 II
- im Osten: vom Flurstück 49/1 tlw. (Bürgermeister-Peters-Straße) der Flur 4 II
- im Süden: von den Flurstücken 23/1, 23/3, 24 der Flur 3 I und vom Flurstück 49/1 tlw. (Bürgermeister-Peters-Straße) der Flur 4 II und
- im Westen: vom Flurstück 84 tlw. der Flur 2.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Schülpe bei Rendsburg.

5. Größe und Lage des Planungsgebietes

5.1 Planungsgebietgröße

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,56 ha.

5.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet der 1. vereinfachten Änderung liegt an der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Bürgermeister-Peters-Straße, von der das Gebiet auch erschlossen werden soll.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden, soweit sie für die Planungsvorsätze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zutreffen, aus dem B-Plan übernommen, um durch kaum veränderte Planungsgrundsätze das Gebiet in die Umgebung einzupassen und dafür die Möglichkeit durch gleiche Voraussetzungen zu schaffen.

Der Zuschnitt der in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 28 - 31 soll so verändert werden, dass sechs Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Der Zuschnitt der Erschließungsstraße "A" sowie der daran liegenden öffentlichen Parkplätze wird entsprechend abgeändert. Außerdem sollen vier der sechs in Aussicht genommenen Grundstücke über eine Privatweg erschlossen werden.

Hinsichtlich dieser Planungsanforderungen wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen geändert oder erweitert. Ebenfalls wird die Planung den städtebaulich und umweltschützenden Belangen nach heutigen Gesichtspunkten angepasst:

1. Veränderung des Wendehammers aufgrund der Empfehlung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung für Müllfahrzeuge.
2. Ausweisung der Verkehrsflächen als Mischfläche um verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen.
3. Abänderung des Sichtdreiecks nach der EAE 85/95 (neuester Stand).
4. Verringerung der Grundflächenzahl, da die Grundstücke in einer Größe von ca. 600 m² geplant sind und nur freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden. Es soll eine zu eng gestellte Einfamilienhausbebauung verhindert werden, die für den Ort sehr untypisch ist.
5. Minimierung der öffentlichen Verkehrsfläche. Deshalb Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der geplanten Privatstraße "B" und einem Standort für Müllbehälter an der öffentlichen Straße.
6. Einschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen auf max. 1 Wohneinheit pro Einzelhaus, um eine unangemessene Belastung durch ruhenden Verkehr des geplanten Wohnumfeldes zu vermeiden.
7. Einflussnahme des § 8 LNatSchG. Deshalb Ausweisung von Minimierungsmaßnahmen.
8. Aufgrund des neuen ROG vom 18.08.97 (BGBl. I. S. 2081) muss, wenn die Gemeinde weiterhin die planungsrechtlichen Teilungen von Grundstücken nur durch Genehmigung der Gemeinde zulassen möchte, eine Satzung von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden. Eine Verankerung in dem Bebauungsplan, der auch als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen wird, ist auch zulässig und rechtsverbindlich.

9. Aufgrund der Vielfalt des heutigen Angebots an Baustoffen sollen durch Ausschluss von Farben für die Dacheindeckung und glasierte Verblendersteine, störende Faktoren, die das Ortsbild der Gemeinde beeinträchtigen, verhindert werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.

Die in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung der Gemeinde übergeben.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind vom Erschließungsträger aufgekauft, der sie dann weiter an Kaufinteressenten veräußert.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen werden an das Trennsystem der Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg angeschlossen. Für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserleitungen ist beim Staatlichen Umweltamt Kiel eine wasserrechtliche Zulassung zu beantragen. Die Regenwasserleitungen werden an das Regenwassernetz der Gemeinde Schülpe bei Rendsburg angeschlossen.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Für die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 1 - 4 wird ein Standplatz für Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

8.4 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.

8.5 Fernmeldewesen

Es erfolgt ein Anschluss an das Netz der Telekom AG.

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

8.6 Feuerschutz

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

Die Gemeinde Schülpe bei Rendsburg verfügt über eine eigene "Freiwillige Feuerwehr". Die Lage der Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Wehrführer.


9. Erschließungskosten

Die nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 betragen:

Straßenbau einschl. Regenentwässerung und Beleuchtung
Wasserversorgung und Entwässerung

DM 200.000,00 DM

Schülpe b. Rendsburg, 23. März 1999



Otto Schneider
Bürgermeister