

**Gemeinde Mielkendorf
Begründung zur Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 11
- Ruhm -**

Aufgestellt
Kiel, den 31.10.2000

Gemeinde Mielkendorf

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 – Ruhm –

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Mielkendorf hat am 01.07.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 – Ruhm – aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage folgenden Gesetzes und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauVNO)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)
- in der gültigen Fassung.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand, westlich und nördlich der Kreisstraße 6 und erstreckt sich bis zur Eider. Die Größe beträgt ca. 5,9 ha.

3. Bestand, Nutzungen, Altlasten

Die Flächen wurden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In den 50er Jahren wurde im südlichen Bereich Kies abgebaut. Dadurch veränderte sich die Topografie und es entstand im Westen eine steile Hangfläche, auf der sich ein Trockenrasenbiotop gebildet hat. Die Auskiesung wurde jedoch noch unter das heute sichtbare Niveau vorgenommen. Zur Auswertung wurde eine Luftaufnahme aus dem Jahr 1953 herangezogen, die in dem südlichen Teil eine tiefe Grube zeigt. Diese Luftaufnahme war Grundlage für Bodensondierungen. Die Sondierungen ergaben, daß es sich um Bauschutt handelt. Gaskonzentrationen wurden nicht festgestellt. Eine Bebauung kann daher auch in diesem Bereich vorgenommen werden. Das Plangebiet ist durch Baumpflanzungen, Knicks und Hangwaldstreifen räumlich gefaßt und ist durch die Lindenallee Ruhm in zwei Teile gegliedert.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt der Hof Ruhm, der jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. In einem Gebäudeteil befindet sich eine Putenrancherei.

Durch den Einbau eines modernen Ofens sowie einer Einrichtung zur Nachbehandlung der Gase sind Nutzungskonflikte, die das Wohnen beeinträchtigen können, ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird von einer 220 KV-Freileitung gequert. Für eine zukünftige Bebauung ist ein Schutzabstand von ca. 23 m zu jeder Seite einzuhalten.

4. Planung

Durch den Flächennutzungsplan ist für den gesamten Planbereich die Nutzung in den Grundzügen vorgegeben.

Der südliche Teil ca. 4,4 ha ist als Wohnbaufläche und der nördliche Teil ca. 1,5 ha als Grünfläche ausgewiesen.

Auslösendes Moment für die vorliegende Planung ist das Ziel der Gemeinde, Baugrundstücke zu schaffen. Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll bei der Ortserweiterung vorrangig nur das Einzelhaus auf einem mindestens 600 m² großen Grundstück errichtet werden. Die maximale Größe der Baugrundstücke ist auf 1000 m² festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 50 Einzelhäuser entstehen, die über ein Stichstraßensystem von der K 6 im südlichen Bereich und durch ein Schleifenstraßensystem von der Straße Ruhm im nördlichen Bereich erschlossen werden.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Diese Festlegung erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Ziel der Gemeinde ist die Schaffung einer dörflichen Siedlungsstruktur. Durch die Begrenzung wird dieses Ziel erreicht.
- Die Erschließungsanlagen sind unter Berücksichtigung des Minimierungsgebotes sparsam dimensioniert worden.
Daher ist eine Festlegung der Wohnungsdichte erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen zu erhalten (z.B. drohende Parkplatzproblematik).

Bedingt durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die örtlichen Gegebenheiten ist das Plangebiet in 5 Teile gegliedert.

– Grünflächen südlich der Eider

Diese Fläche wird räumlich durch einen im Westen vorhandenen Knick und östlich durch den Hangwald gefaßt. Auf dieser Fläche soll der größte Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgen.

– Fläche nördlich der Straße Ruhm

Diese Fläche ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf der ca. 15 1-geschossige Einzelhäuser entstehen, die über eine Schleifenstraße erschlossen werden. In den Kurvenbereichen wurde der Straßenquerschnitt aufgeweitet, um ein Wenden der Fahrzeuge zu ermöglichen.

Die Straßenfläche wird als sogenannte Mischfläche ausgebildet, d. h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und teilen sich die Verkehrsfläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 6 Parkplätze festgesetzt.

Um die Gruppenbildung der Wohngebäude zu unterstützen sind Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung des gesamten Baugebietes ist es notwendig, die Lindenallee - Ruhm – zu verändern, da die Straße mit dem dazugehörigen Lichtraumprofil zu gering bemessen ist. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Straße Ruhm vor. Es ist notwendig die nördliche Lindenreihe zu versetzen. Dies ist beim Alter und Zustand der Bäume mit gutem Erfolg möglich.

– Wohnbauflächen südlich der Straße Ruhm

Ursprünglich war auf dieser Fläche ein kleines Ortszentrum mit Büros, Arztpraxen und altengerechten Wohnungen geplant. Umfragen haben jedoch ergeben, daß für Altenwohnungen offensichtlich kaum Bedarf besteht. Für Büros trifft ähnliches zu. Die jetzt in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hält die von der Gemeinde gewünschte Option aufrecht und wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert, alternativ ist aber auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zu Wohnzwecken zulässig.

– Grünfläche unter der Hochspannungsleitung

Die Hochspannungsleitung durchtrennt das Plangebiet. Da die Freileitungen nach Windrichtung und Windstärke ausschlagen, sind nach Auskunft der Preußen-Elektra Schutzabstände von ca. 23 m zu jeder Seite für Hochbauten einzuhalten. Im Bebauungsplan ist für geplante Hochbauten von mindestens 28 m vorgesehen, um die Wohnqualität zu erhöhen

Die Werte für den sogenannten Elektrosmog liegen unter den in den Richtlinien festgelegten Werten, so daß eine Nutzung dieses Streifens als Parkanlage mit der Möglichkeit des Ballspiels durchaus möglich ist.

Für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes sollte ein Randbereich gewählt werden, um eine mögliche Elektrosmog-Immissionsbelastung weiter zu reduzieren.

– südlicher Bereich

Auf diesem Teil ist eine Wohnbaufläche festgesetzt, die über eine Stichstraße in direkter Verlängerung der Straße Karpfenteich über die K 6 hinaus erschlossen wird. Der gesamte Straßenabschnitt wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Für den südlichen Straßenabschnitt ist eine Gestaltung als Spielstraße geplant.

Die eingeschossige Einzelhäuser sind in Gruppen zusammengefaßt. Insgesamt werden innerhalb dieser Fläche ca. 20 Einzelhäuser entstehen.

5. Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Umgebung

Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sind die Eingriffe im Grünordnungsplan bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese sind bei der Planung berücksichtigt und zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Bezüglich des Verkehrs werden der Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gebiet zunehmen. Da dieser Verkehr jedoch über die leistungsfähige Kreisstraße 6 geführt wird, sind Nachteile nicht zu erwarten.

Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Putenräucherei) sind aufgrund des hohen technischen Standard der Anlage nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sind nicht erkennbar.

Bei einer Realisierung des Baugebietes ist von ca. 50 Einzelhäusern auszugehen. Unter der Annahme, daß im Durchschnitt 1,5 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden, werden im Plangebiet ca. 75 Wohnungen entstehen. Bei einer Belegungsziffer von 2,3 Bewohner/Wohneinheit wird das Baugebiet ca. 170 Einwohner aufnehmen.

6. Altlasten und Baugrunduntersuchungen

Nachdem auf einer Bürgerinformationsveranstaltung bekannt wurde, dass sich im unteren Teilbereich eine Hausmülldeponie befunden hat, wurde dieses Gebiet näher untersucht. Zur Eingrenzung des Deponiekörpers wurde ein Luftbild der britischen Royal Airforce aus dem Jahr 1953 herangezogen. Das Foto zeigt eine größere Sandentnahme unmittelbar westlich der Kreisstraße. Zeitzeugen berichteten, dass nach Beendigung des Kiesabbaus die entstandenen Gruben überwiegend mit Bauschutt verfüllt und mit einer Schicht aus Mutterboden abgedeckt wurden.

Bohrungen in diesem Bereich haben diese Aussagen bestätigt.

Gesundheitsgefährdende Stoffe wurden nicht entdeckt.

Für den übrigen Teil wurde die obligatorische Baugrunduntersuchung erstellt.

Die Untersuchung ergab, dass unter einer Mutterbodenschicht in einer Mächtigkeit von 0,40 m – 0,80 m nahezu ausschließlich Kies vorhanden ist, der tragfähig und versickerungsfähig ist.

7. Entwicklung des Baugebietes

Das Plangebiet befindet sich bis auf eine Fläche im Nordosten im Eigentum der Landgesellschaft Schleswig-Holstein. Zur Entwicklung des Baugebietes werden zwischen der Gemeinde und der Landgesellschaft Verträge geschlossen.

In einem städtebaulichen Vertrag werden die grundsätzlichen Planungsabsichten geregelt.

In einem Erschließungsvertrag werden Vereinbarungen zu den Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen und Flächen getroffen. Hierzu gehören unter anderem die Gestaltung und Herstellung der

- Straßen und Wege,
- Entsorgungsanlagen,
- öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleichsflächen,
- Waldflächen.

Diese Flächen und Anlagen gehen nach Abschluß des Vorhabens in den Besitz der Gemeinde über.

Die Baugrundstücke sollen bevorzugt an Mielkendorfer Bürgerinnen und Bürger veräußert werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Wie im vorherigen Abschnitt dargelegt, befindet sich das Plangebiet nahezu vollständig im Besitz der Landgesellschaft.

In Verhandlungen mit den übrigen Eigentümern soll versucht werden, die Planung umzusetzen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist jedoch so konzipiert, daß eine Abtrennung dieses Bereichs und die spätere Realisierung möglich ist.

Zur notwendigen Verbreiterung der Straße Ruhm benötigt die Gemeinde jedoch noch einen ca. 5 m breiten Geländestreifen.

9. Grünordnerische Maßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, welcher der Begründung im Anhang beigelegt ist.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gewährleistet durch den Wasserbeschaf-

fungsverband Rumohr.

10.2. Elektrizität

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das von den Stadtwerken Kiel betriebene Ortsnetz angeschlossen.

Eine im Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen bedarf vor der Ausführung einer Absprache vor Ort, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen der Leitungen der Stadtwerke Kiel auszuschließen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig einzuschränken sind.

10.3. Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeamtes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN in Heide so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.4. Gasversorgung

Das Baugebiet soll an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Zuständig sind die Stadtwerke Kiel.

10.5. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612“.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.12.1979 – IV 350 b – 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 – Löschwasserbedarf – zu entnehmen.

10.6. Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet wird über die Dorfstraße an das gemeindliche Entsorgungsnetz angeschlossen.

10.7. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken wird auf den Baugrundstücken versickert.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System versickert. In den öffentlichen Grünflächen sind zur Sicherheit weitere Mulden angeordnet, in denen das Oberflächenwasser versickern kann.

10.8. Abfall

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.

Eine mögliche Fahrtroute des Müllfahrzeugs ist in einem gesonderten Plan im Anhang zur Begründung dargestellt.

11. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

11.1. Erschließungsmaßnahme gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 1.310.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 90.000,00
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünanlagen	<u>ca. DM 250.000,00</u>
Insgesamt:	<u><u>ca. DM 1.650.000,00</u></u>

11.2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 400.000,00
Wasserversorgung	<u>ca. DM 130.000,00</u>
Insgesamt:	<u><u>ca. DM 630.000,00</u></u>

11.3. Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 1.650.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	<u>ca. DM 630.000,00</u>
Gesamtkosten:	<u><u>ca. DM 2.280.000,00</u></u>

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung
am 17.10.2000



Gemeinde Mielkendorf, den 27. Nov. 00


Bürgermeister