

Grundlagen der Planung / Rechtliche Rahmenbedingungen:

1. Städtebaulicher Rahmenplan

[1997]

- ◆ Leitlinien der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung für größere Stadtbereiche, Stadtteile und Quartiere
- ◆ Städtebauliche, räumliche, gestalterische Orientierungen als inhaltliche Grundlage für die Bauleitplanung

2. 7. Änderung des Flächennutzungsplans

[2000]

- ◆ § 1 Abs. 2 BauGB: Flächennutzungsplan (FNP) = „vorbereitender Bauleitplan“
- ◆ § 5 Abs. 1 BauGB: „Im Flächennutzungsplan ist ... die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“
- ◆ § 8 Abs. 2 BauGB: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“

3. Leitbild „Schellhorn 2020“

[2010]

- ◆ Beschluss (25.11.2010): „Die Gemeindevertretung Schellhorn wird zukünftig das Leitbild bei ihrer Beschlussfassung berücksichtigen“.

4. Gutachten und Entwicklungskonzept „Qualitätvolle Innenentwicklung“

[2013]

- ◆ Erfassung, Darstellung und gutachterliche Bewertung der Innenbereichspotenziale
- ◆ Darstellung, Quantifizierung und Priorisierung der Entwicklungspotenziale im Innen- und Außenbereich

Städtebaulicher Rahmenplan (1997): Auswahlkriterien des Gutachterwettbewerbs

1. Städtebauliche und architektonische Gestaltung

- ◆ Einfügung in das gewachsene Landschaftsbild
- ◆ Beachtung der Belange des Umweltschutzes
- ◆ Städtebauliche Abfolge der Freiräume und Baukörper
- ◆ Gestalterische Qualität und Maßstäblichkeit der Baukörper und Freiflächen
- ◆ Erhalt und Integration des Baumbestandes

2. Funktionalität

- ◆ Äußere Erschließung / Einbindung in das Gesamtverkehrsnetz
- ◆ Innere Erschließung / Wegeführung und Orientierbarkeit
- ◆ Bereichszuordnungen und Verflechtungen
- ◆ Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze (Freiräume)
- ◆ Sozialräumliche Funktion

3. Wirtschaftlichkeit und Baurecht

- ◆ Beachtung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- ◆ Wirtschaftlichkeit, stufenweise Realisierbarkeit
- ◆ Erschließungsaufwand und Baukörperstruktur
- ◆ Marktgängigkeit der Bebauung

Städtebaulicher Rahmenplan (1997): Bewertung des Siegerentwurfs (Büro Bruns, Lübeck)

Der Entwurf entspricht weitestgehend der Vorgabe, **den Schwebstöcken vom allgemeinen Kfz-Verkehr freizuhalten und gleichzeitig eine Verkehrsverbindung als örtliche Haupteerschließungs- und Sammelstraße zwischen Rethwischer Weg und Schellhorner Straße** zu schaffen. Das mehrfache Verschwenken der Linienführung vermeidet auch im Zusammenspiel mit der Topographie den optischen Eindruck einer Rennstrecke.

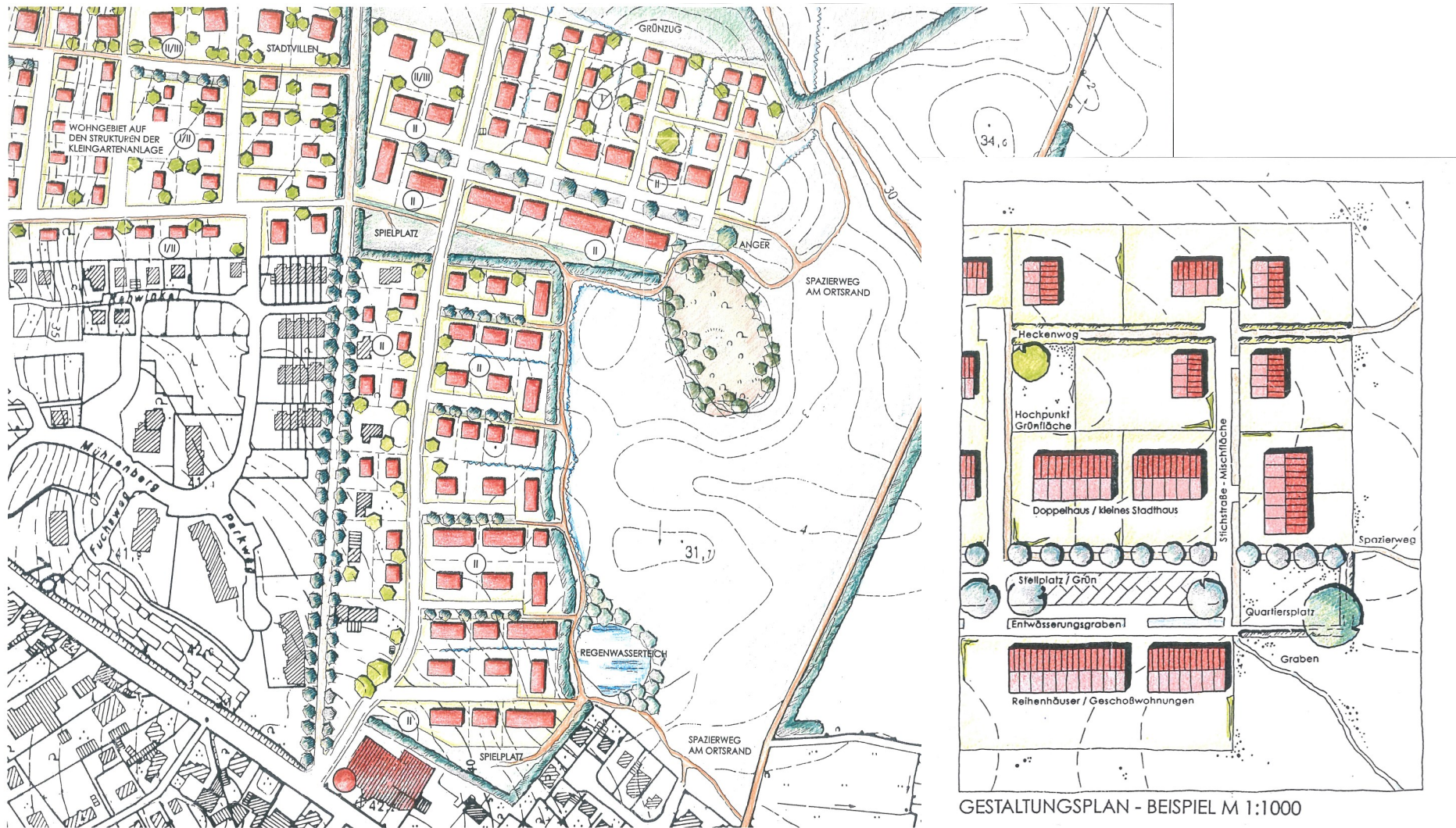
Die einzelnen **Baugebiete werden klar und überschaubar und im Wechsel mit quer verlaufenden Grünzügen an diese Haupteerschließungsstraße angebunden.** ...

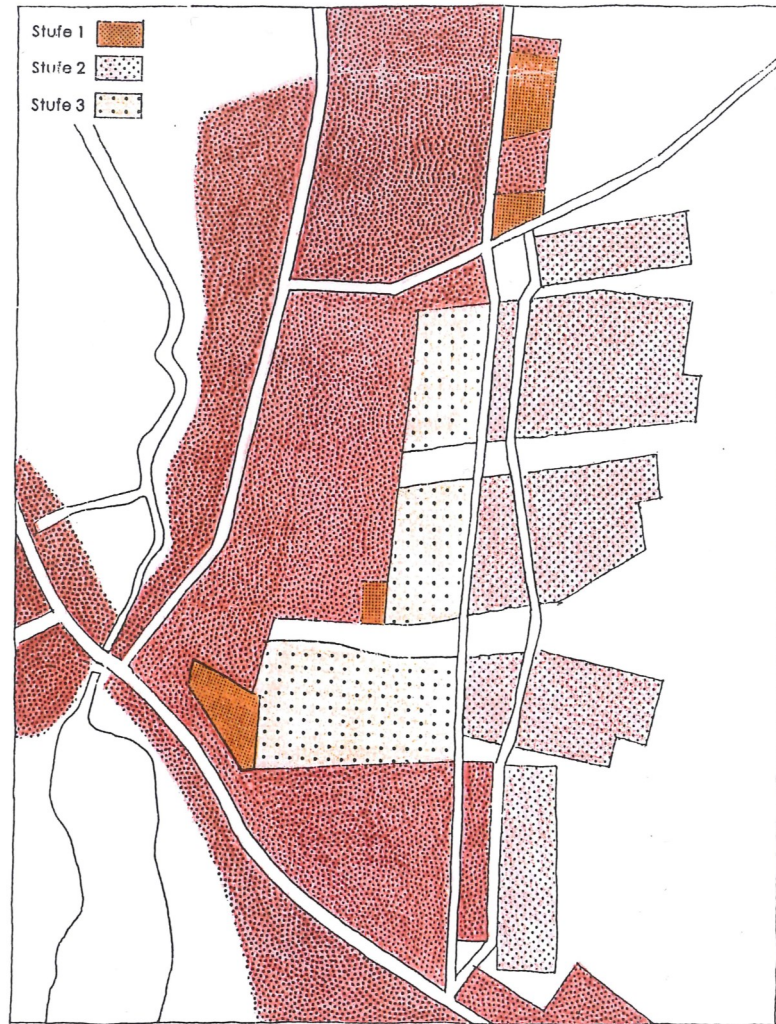
Hervorzuheben ist die **südliche Anbindung an die Schellhorner Straße** an der städtebaulich markanten Stelle des Schwebstöcken. Dieser Bereich bedarf einer weiteren sorgfältigen Gestaltungen im Detail. ...

Der Entwurf gliedert das gesamte Gebiet, indem er die **offene Landschaft** mit ihren Niederungsgebieten weit in die Bebauung hineinzieht, die höher gelegenen Gebietsteile für eine Bebauung vorsieht und durch die etwas höhere **Geschossigkeit** der hochgelegenen Bereiche die **Topographie** unterstreicht. ...

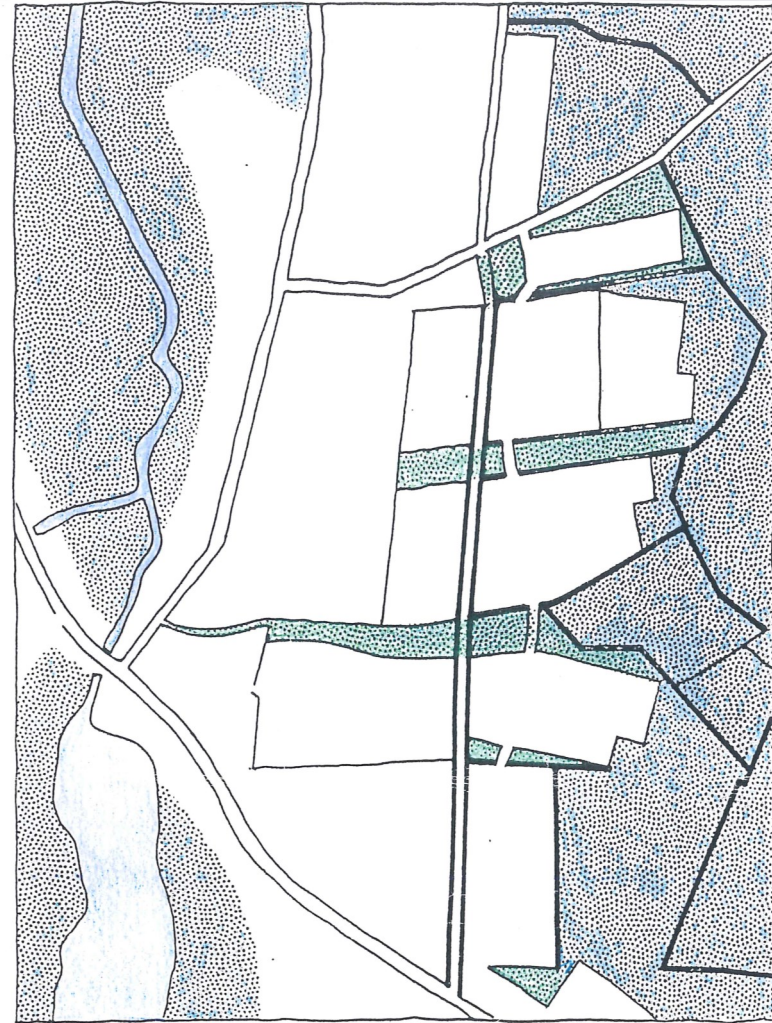
Die Realisierbarkeit und die **Durchführung in Bauabschnitten** erscheinen problemlos. ...

Das Erschließungssystem mit den klar definierten allee- / angerartigen Haupteerschließungen gibt eine strenge und unverwechselbare **städtebauliche Grundstruktur** vor und lässt dennoch für die weitere Planung der einzelnen Erschließungsgruppen an den jeweiligen Stichwegen ausreichend **Gestaltungsfreiheiten**. Hier sollten die Gemeinden die Möglichkeiten für **individuelle Gestaltungen** aufgreifen und insbesondere Initiativen für gemeinsame Baugruppen anregen.





REALISIERUNGSTUFEN



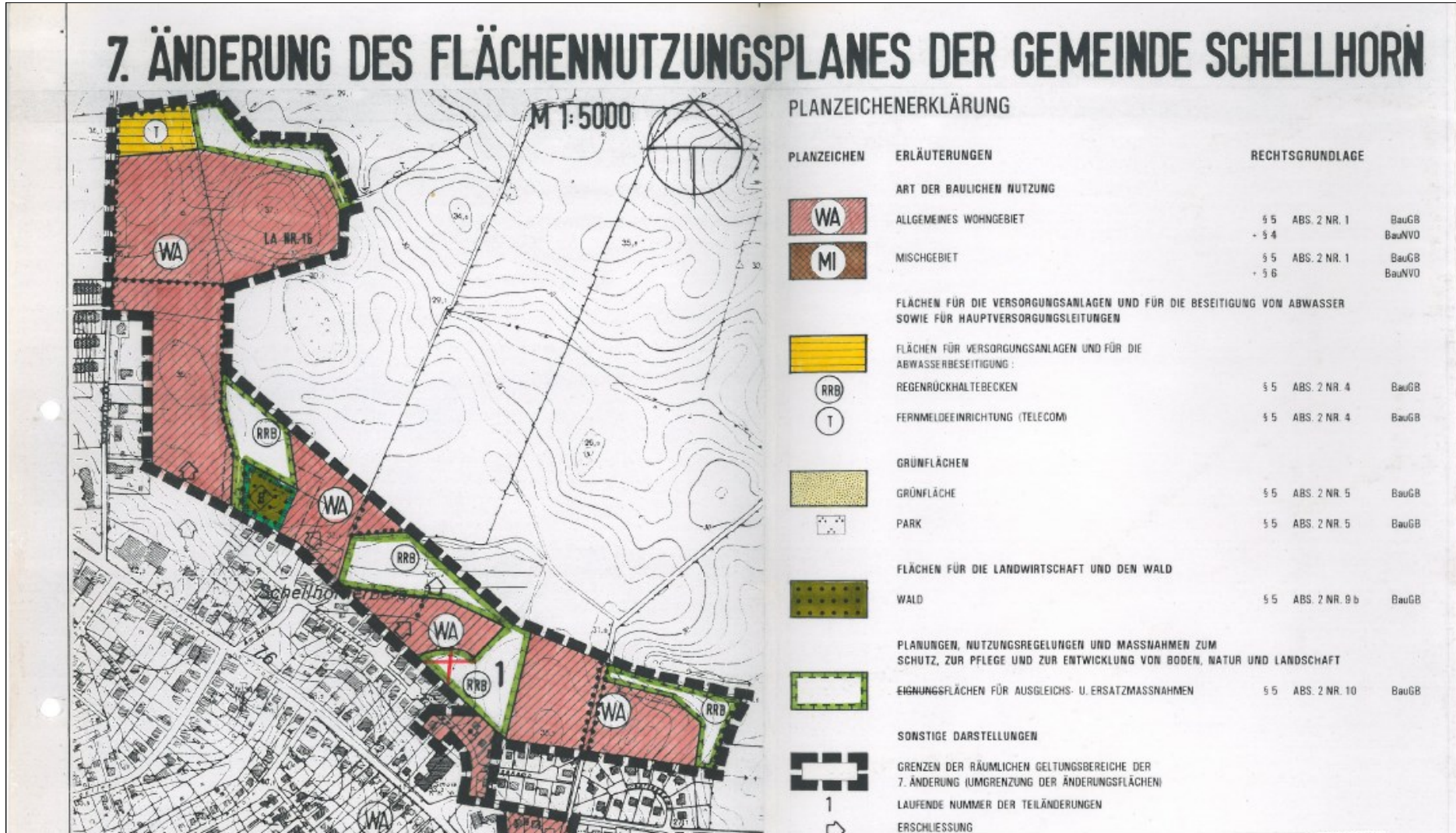
EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT



FUSS - UND RADWEGE



ERSCHLIESSUNG



7. Änderung des FNP - 2000 (Auszug aus der Begründung):

4. Anpassung an informelle Planung (Rahmenplan)

- 4.1 Die Gemeinde Schellhorn hat im Zuge einer [Rahmenplanung](#) aus dem Jahre [1997] die künftige Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Diese Planung hat keinen rechtlich verbindlichen Charakter, zeigt jedoch die künftigen [Entwicklungsabsichten und Ziele der Gemeinde](#) auf und hat somit [selbstbindende Wirkung](#).
- 4.2 In einem gutachterlichen Wettbewerb über die Siedlungstätigkeit für die Stadt Preetz und die Gemeinde Schellhorn sind für den Teilbereich 1 ([Verflechtungsraum Stadtgebiet Preetz mit Ortslage Schellhorn](#)) die künftig für Wohnbebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen aufgezeigt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange dem v.g. [städtebaulichen Entwurf](#).

...

7. Änderung des FNP - 2000 (Auszug aus der Begründung):

6. Planung

6.1 Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Flächenbedarfsbestimmung

Die bebaute Ortslage Schellhorns grenzt im Bereich des Schwebstöcken unmittelbar an das Stadtgebiet Preetz, und zwar ebenfalls an bebaute Flächen im Bereich "Mühlenberg". Aufgrund dieser **besonderen städtebaulichen und planerischen Situation** haben die Stadt Preetz und die Gemeinde Schellhorn im Rahmen eines Gutachtens (...) die Siedlungstätigkeit in diesem **"Verflechtungsbereich"** aufgezeigt. **Ziel der Planung ist hier eine abgestimmte Entwicklung: ...**

Für die Bereiche entlang des Schwebstöcken ist unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten eine **Besiedlung von städtischem Charakter** vorgesehen. Darüber hinaus ist unter Beachtung der Vorgabe des Gesetzgebers sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, so dass **neben der Bebauung in Form ortstypischer, freistehender Einfamilienhäuser auch andere Wohnformen, z.B. Doppelhausbebauung und Reihenhäuser vorgesehen** und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch planungsrechtlich zu sichern sind.

Ansonsten ist **das freistehende Einfamilienhaus die vorherrschende Wohnform** in der ländlich geprägten Gemeinde Schellhorn.

7. Änderung des FNP - 2000 (Auszug aus der Begründung):

...

6.1.2 Flächennachweis

- a) Aus o.g. Grund ist für die als **Allgemeines Wohngebiet** dargestellten Flächen am Schwebstöcken von einer **dichteren Bebauung** auszugehen. Als rechnerischer Ansatz gilt für diese ca. 6,6 ha umfassende Fläche wie folgt: Nach Abzug von 20 % der für eine künftige Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen für öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen u.a. **bleibt für Wohngrundstücke eine Fläche von ca. 5,3 ha.**

Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern ist von einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 400 m²** auszugehen. Bei **Geschoßwohnungsbauten** ist dieser Anteil noch geringer. Demnach wären im Bereich Schwebstöcken ca. 130 Haus- bzw. Wohneinheiten künftig möglich.

...

6.2 Erschließung

Eine **Erschließung der Flächen am Schwebstöcken ist nicht über diesen möglich**, da dieser im Eigentum der Stadt Preetz ist und nicht für ein gem. Siedlungserweiterungskonzept veranschlagtes Verkehrsaufkommen geeignet ist. Hier ist nur eine **innergebietliche Erschließung über die Grundstücke an der Bundesstraße** möglich.

Leitbild „Schellhorn 2020“ (Auszüge)

„Wir sind ...“ / Wir wollen ...“ / „Wir werden ...“

Ortsbild, Landschaftsbild und Siedlungsentwicklung

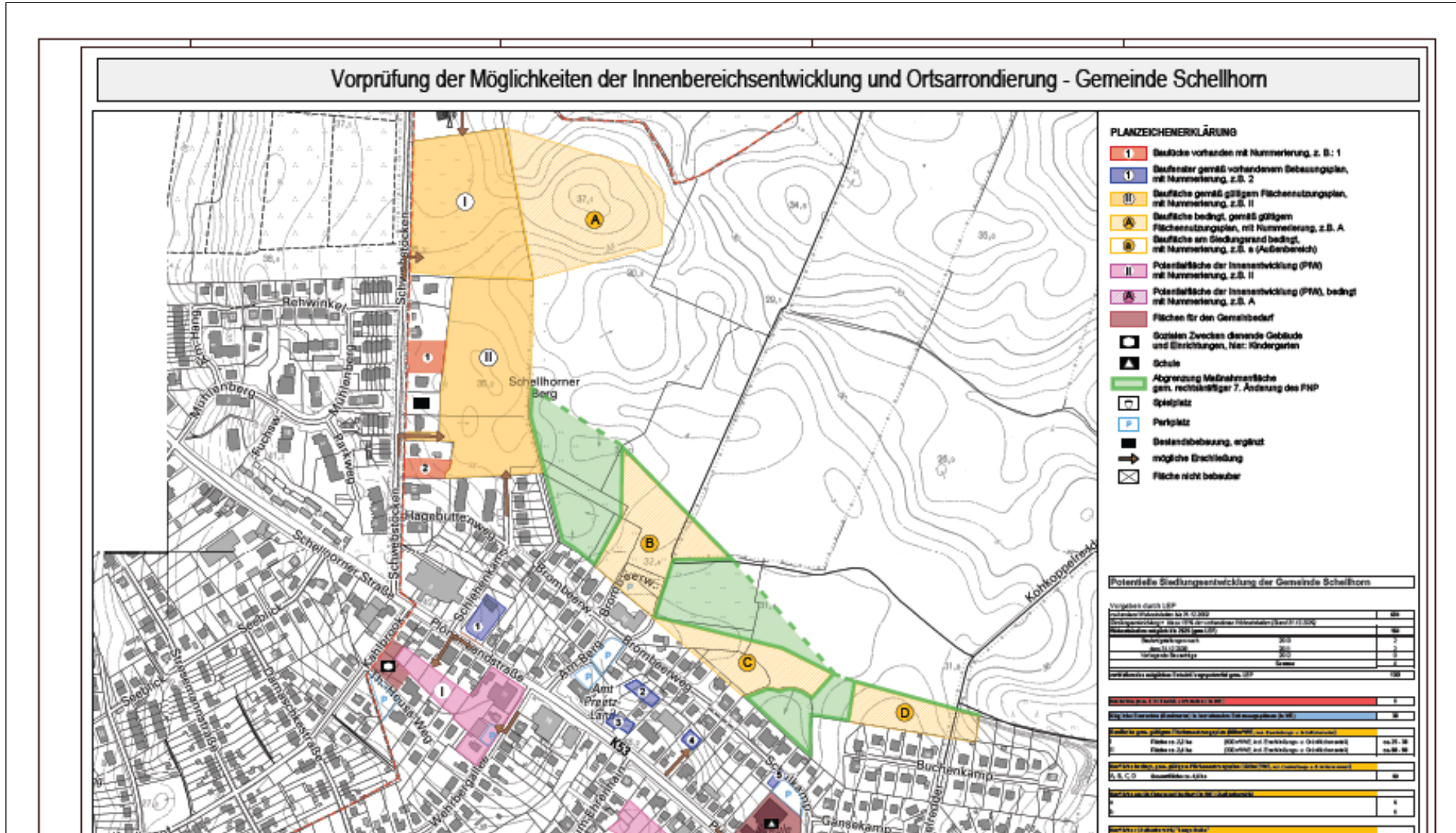
- ◆ die reizvolle und landesweit einmalige Endmoränenlandschaft bei größeren Bauvorhaben beachten und nicht zerstören
- ◆ die derzeitige Siedlungsgrenze zur freien Landschaft weitgehend beibehalten
- ◆ wohnverträgliche Handwerksbetriebe ansiedeln
- ◆ bei der Erschließung neuer Baugebiete ökologische, energiesparende und nachhaltige Lösungen nachdrücklich verfolgen

Bevölkerung und Wohnen

- ◆ **maßvolle Wohnflächenentwicklung** und dabei die vorhandene **Siedlungsstruktur** grundsätzlich erhalten
- ◆ auch andere **Wohnformen** unterstützen
- ◆ die Errichtung von **bezahlbaren Geschosswohnungsbauten** durch Wohnungsbaugenossenschaften entlang von Schwebstöcken unterstützen
- ◆ den Bau eines **Mehrgenerationenwohnhauses** positiv begleiten

Verkehr

- ◆ die **Verkehrssicherheit** in der Gemeinde weiter verbessern
- ◆ den weiteren Ausbau des **Rad- und Fußwegenetzes** vorantreiben
- ◆ die vorhandenen **Straßen nicht nur als Verkehrsadern, sondern auch als Lebensraum** betrachten

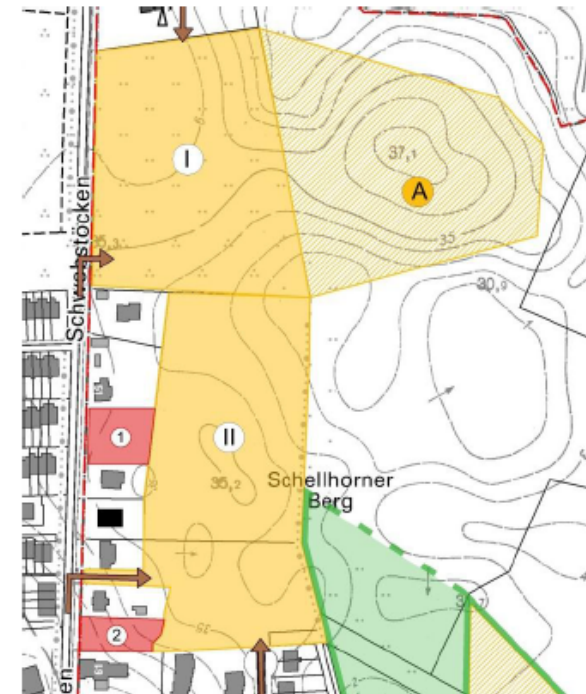


Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schellhorn Bauflächen, die bereits im FNP genehmigt sind (Bereich Schwebstöcken)

Baufläche gem. gültigem Flächennutzungsplan (800m ² /WE, inkl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)			
I	Fläche ca. 2,2 ha	(800m ² /WE, inkl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)	ca. 25 - 30
II	Fläche ca. 2,4 ha	(300m ² /WE, inkl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)	ca. 80 - 90

2 Bauflächen (Flächen I und II), die gem. genehmigten F-Plan im Bereich Schwebstöcken vorhanden sind, schaffen für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung, auch im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand von Preetz, Baumöglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen.

- Priorität: für die Gemeinde sehr wichtig, allerdings sollte eine Entwicklung in Bauabschnitten erfolgen,
- es sollten Einzel- und Doppelhäuser (ca. 30 – 40 Einheiten) angesiedelt werden,
- zusätzlich sollte auch eine verdichtete Wohnbebauung (Reihenhaus oder Geschosswohnungsbau) angesiedelt werden (ca. 80 bis 90 Einheiten),
- außerdem sollten im Geschosswohnungsbau auch Wohnungen für das altengerechte Wohnen oder Singlewohnungen eingeplant werden,
- für die Bebauung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen, evtl. mit vorrangegangenen Variantenentwürfen, notwendig,
- als Potential würden hier ca. **100 bis 120 Wohnungen bzw. Grundstückseinheiten** zur Verfügung stehen.

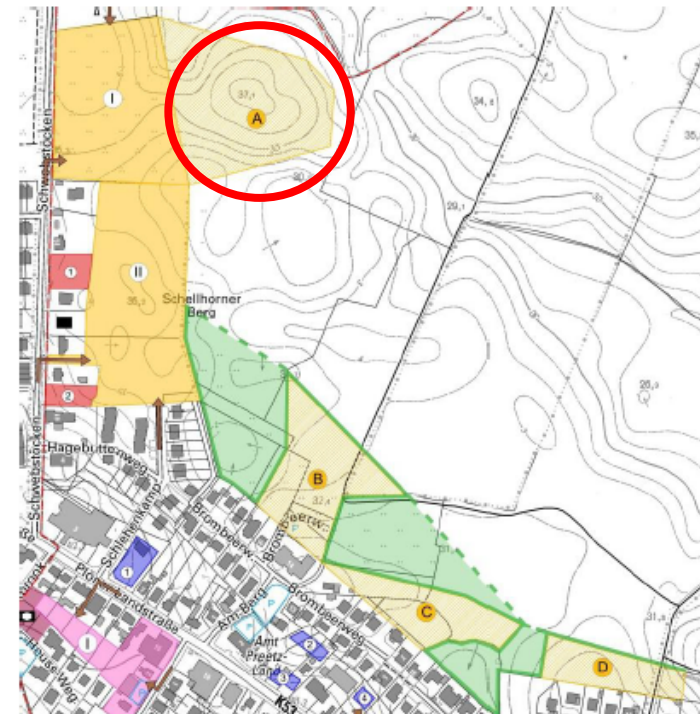


Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schellhorn Bauflächen, die bereits im FNP genehmigt sind (Bereich östlich Schwebstöcken und nördlich Brombeerweg)

Baufläche bedingt, gem. gültigem Flächennutzungsplan (800m ² /WE, inkl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)		
A, B, C, D	Gesamtfläche ca. 4,8 ha	60

Die Bauflächen (Flächen A, B, C und D), die gem. genehmigtem F-Plan im Bereich Schwebstöcken und nördlich Brombeerweg vorhanden sind, könnten weitere zusätzliche Baubereiche für **ca. 60 Einheiten** ermöglichen.

- Priorität: für die Gemeinde derzeit unwichtig, da sinnvollere Flächen vorhanden sind,
- die Gemeinde will diese Flächenausweisung im FNP derzeit nicht aufgeben; eine Umsetzung bzw. erneute Auseinandersetzung mit diesen Flächen soll daher auch erst zum Ende des derzeitigen Planungszeitraumes des LEP (bis 2025) erfolgen,
- in diesen Flächen sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser angesiedelt werden,
- Einbindung in die Landschaft wäre erforderlich,
- Natur- und Umweltschutzbelange sowie Artenschutzbelange wären zu prüfen,
- für die Bebauung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen, evtl. mit vorrangegangenen Variantenentwürfen, notwendig.



Bauleitplanung „Schwebstöcken“ - politische Vorgaben / Planungsziele der Gemeinde

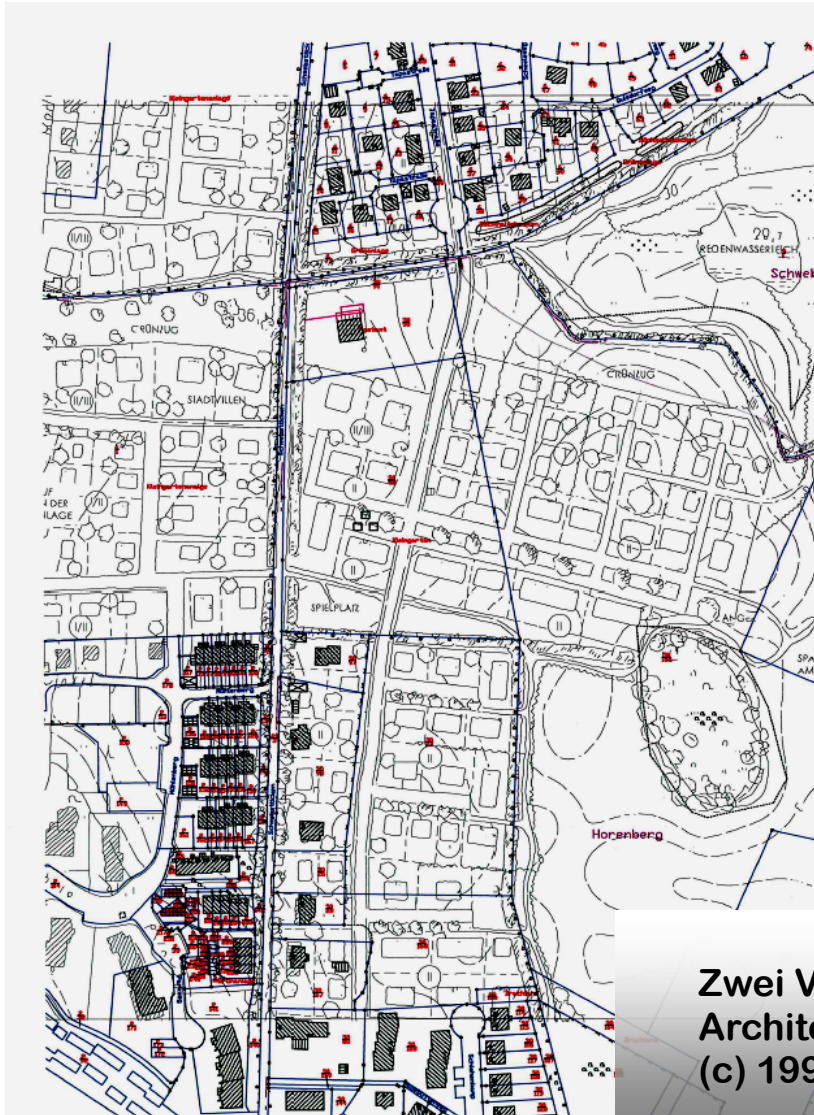
Gemeinde formuliert „städtebauliches Leitbild“:

- ◆ Bildhafte Vorstellung von zukünftigen Zuständen
- ◆ Idealtypische Vorstellungen für das Zusammenleben
- ◆ Bündelung von Zielen zu einem „Zielkatalog“

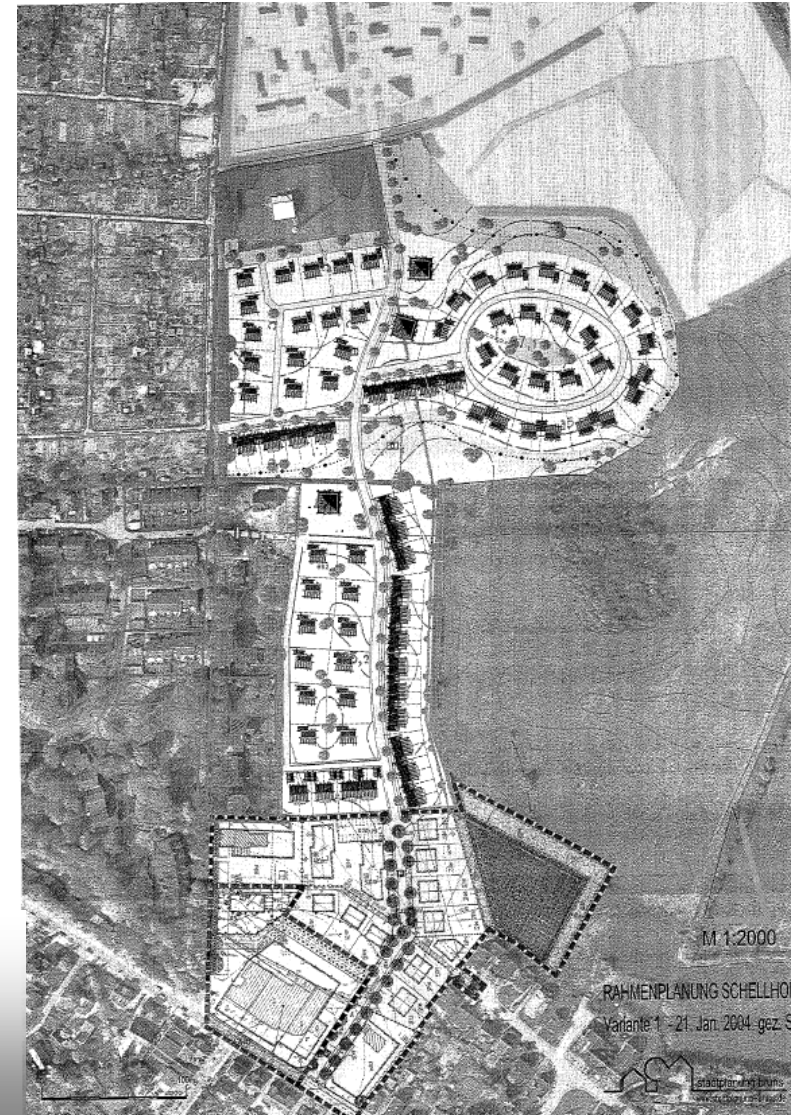
Ein städtebauliches Leitbild beinhaltet grundsätzlich:

- ◆ Statistische Zielgrößen
- ◆ Baulich-räumliche Vorstellungen
- ◆ Ideelles Bild des (künftigen) Wohnquartiers

Frage: Was soll der Planer noch von der Gemeinde wissen, um den Entwurf für einen B-Plan zu erarbeiten ... ?



Zwei Vorentwürfe:
Architekt Bruns, HL
(c) 1997 (c) 2004



M 1:2000
RAHMENPLANUNG SCHELLHORN
Variante 1 - 21. Jan. 2004 - gez. S
architekturbruns
www.architekturbruns.de