



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KREIS RENDSBURG · ECKERNF. ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 FÜR DAS GEBIET ORTSTEIL SURENDORF · ORTSMITTE ·

'HOTELGRUNDSTÜCK ZWISCHEN ECKERNFÖRDER STRASSE UND SEESTRASSE (TEILFLÄCHE 9)'

BEARBEITUNG: 20.02.1998

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/664899-0 FAX ../63939

GEÄNDERT: 07.07.1998

1. Aufstellungsbeschluß

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet Ortsteil Surendorf - Ortsmitte - 'Hotelgrundstück zwischen Eckernförder Straße und Seestraße (Teilfläche 9) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.1997 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) , dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Lage ,Größe und Situation des Geltungsbereiches der 2. Änder. des B-Planes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 befindet sich nördlich der Eckernförder Straße und westlich der Bebauung 'Seestraße' und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Es handelt sich um die Teilfläche 9 des Ursprungsplanes des B-Planes Nr. 20 mit den Flurstücken 320 und 321.

Der v.g. Bereich wird im Nordwesten durch den Grünzug von der Eckernförder Straße zur Seestraße begrenzt; im Osten grenzt er an das Flurstück 323/2 an.

3. Übergeordnete Planungen: Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in der in Aufstellung befindlichen 12. Flächennutzungsplan-Änderung als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist gewährleistet, daß diese B-Plan-Änderung aus der v.g. F-Plan-Änderung entwickelt ist.

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 weist für das Teilgebiet 9 ein Sondergebiet 'Gewerblicher Fremdenverkehr' (GF) (Hotel) in zweigeschossiger abweichender Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoß aus. Die GRZ ist mit 0,8 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Die vorgenannte Gebietsausweisung soll auf diesem Teilgebiet jedoch nicht realisiert werden, da sich herausgestellt hat, daß für eine derartige Größenordnung kein Bedarf in der Gemeinde Schwedeneck besteht.

Es ist deshalb geplant, das Gebiet in ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO umzuwidmen, um vorrangig dem dringenden Wohnbedarf mit Versorgungseinrichtungen (Läden) zu entsprechen.

5. Vorhandene Nutzung

Das auf diesem Teilgebiet geplante Hotel, ist im Rohbau bereits vorhanden.

6. Geplante Nutzung und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO) der 2. Änd. des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der geplanten Nutzung

Das ehemals als Hotel geplante - und wie vor erwähnt bereits im Rohbau vorhandene - Gebäude soll in den beiden Obergeschossen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoß ist eine Ladennutzung vorgesehen.

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Lediglich die Hauptfirsthöhe wird auf 12,0 m erhöht, um in dem vorhandenen Staffelgeschoß eine Wohnnutzung wirtschaftlich unterzubringen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten

sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten'

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da die Errichtung derartiger Anlagen nicht dem Planungswillen der Gemeinde entspricht, der darin besteht, das Wohnraumangebot in Nachbarschaft zu den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten zu erweitern.

7. Grünordnung (§ 8 A BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 20 behalten ihre Gültigkeit, da der Versiegelungsgrad nicht verändert wurde.

8. Erschließung

8.1 Fahrverkehr

Das Grundstück wird über die vorhandene, von der Eckernförder Straße abzweigende Stichstraße erschlossen.

8.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze (ST) sind in einer Tiefgarage und zusätzlich ebenerdig auf dem Grundstück geplant.

Der öffentliche ruhende Verkehr - 13 Parkplätze - sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen befinden an der v.g. Stichstraße .

9. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Ein Müllgefäßsammelplatz für die Sammlung der Müllgefäße an Abholtagen ist ebenfalls an der von der Eckernförder Straße ausgehenden Stichstraße vorgesehen.

12. Bodenordnung

Es ist nicht notwendig, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, da sich dieses Teilgebiet im Eigentum einer einzigen Gesellschaft befindet.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. NOV. 1998

Schwedeneck, den -8. JUNI 1999

Gemeinde Schwedeneck
Der Bürgermeister


.....
(Bürgermeister)

