

ÜBERSICHTSPLAN o. M.

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER ECKERNFÖRDER STRASSE (K 22), ÖSTLICH DER STRASSE TRIANGEL UND WESTLICH DES SUPERMARKTES (FLUR 323/7), DAS GRUNDSTÜCK ECKERNFÖRDER STRASSE 100

BEARBEITUNG: 17.04.2009

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
 HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT: REDAKTIONELL ERGÄNZT GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 18.06.2009

ART DES VERFAHRENS:  REGEL-VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30(3) BauGB)  VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BAUGB  § 1(7) BAUGB  § 10 BauGB

## **Inhaltsangabe**

	<b>SEITE</b>
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>2</b>
<b>2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und Umweltbericht</b>	<b>2</b>
<b>3. Lage, Größe und gegenwärtiger Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	<b>2 - 3</b>
<b>4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen</b>	<b>3 - 4</b>
<b>5. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>4 - 5</b>
<b>6. Geplante Nutzungen und Festsetzungen</b>	<b>5 - 9</b>
<b>7. Grünordnung sowie Ausgleich und Ersatz</b>	<b>9</b>
<b>8. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	<b>10</b>
<b>9. Immissionsschutz Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b>	<b>10</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10 - 11</b>
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>12. Erschließkosten für die Gemeinde Schwedeneck</b>	<b>11</b>
<b>13. Anlage</b>	<b>12</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für die im Ortsteil Surendorf gelegene Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.05.2008.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

## **2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine geringfügige Nachverdichtung bzw. sich lediglich um eine Veränderung von bestehendem Baurecht (bestehender Bebauungsplan Nr. 20) handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Gemeinde Schwedeneck, Ortsteil Surendorf befindet.

Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 wird auf die Umweltprüfung (Umweltbericht) verzichtet, weil es sich wie v.g. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt. Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 zu verzichten, wird gebrauch gemacht; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde durchgeführt.

Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist Aufstellungsbeschluss enthalten.

## **3. Lage, Größe und gegenwärtiger Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Surendorf der Gemeinde Schwedeneck und umfasst ca. 7754 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist, bis auf einige Freibereiche, bebaut. Das Baugebiet befindet sich nördlich der Eckernförder Strasse (K 22), östlich der Strasse Triangel und westlich des Supermarktes (Flur 323/ 7).

Auf der Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bauruine des halb fertig gestellten Sporthotels. Da die Gemeinde Schwedeneck, für das nun mehrere Jahre brach liegende Gelände, ein Investor fand, um auf dem Grundstück eine neue Nutzung (Wohngebiet, zum Teil altengerecht) zu realisieren sowie den städtebaulichen Missstand beseitigen möchte, beschloss die Gemeinde

Schwedeneck diesen Bereich als 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 auszuweisen.

Nach dem Teilabriss der Ruine (bis auf die Tiefgarage) soll das Untergeschoss für Nebenräume und wieder als Tiefgarage genutzt werden. Auf dem v.g. Untergeschoss sollen zum Teil die neuen Wohngebäude errichtet werden, welche dann einen direkten Zugang zur Tiefgarage bekommen.

Das Grundstück weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Für die Fläche dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20), auf der die Fläche als ein Sondergebiet<sup>gewerblicher Fremdenverkehr</sup> ausgewiesen ist.

Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich die Geltungsbereiche der 5 und 7 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

#### **4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

##### **4.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne ‚Flächennutzungsplan‘ (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Aussagewirksam für die Gemeinde Schwedeneck ist der Regionalplan 2004 für den Planungsraum III. Der Plan ist auf einen Zeitraum bis zum Jahre 2015 ausgerichtet.

Die dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Amt Dänischenhagen angehörende Gemeinde Schwedeneck befindet sich in der im vorgenannten LROPI festgelegten Raumkategorie der „Ordnungs Räume des Nahbereiches der Landeshauptstadt Kiel“ in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Schwedeneck ist **kein Siedlungsschwerpunkt**. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist die Flächenvorsorge für die künftige Siedlungsentwicklung auf den örtlichen Bedarf zu begrenzen, der durch den landesplanerischen Siedlungsrahmen konkretisiert wird.

Für diese Planung bedeutet dies, dass es durch die geplanten 30-34 Wohnungen zu einem starken Angebot von zusätzlichen Wohnraum kommt, der aber aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Umgebung sowie der vorhandenen Infrastruktur im Ortsteil Surendorf sinnvoll ist. Die Entwicklungsvorgaben aus der Vergangenheit werden dadurch leicht überschritten, aber der Entwicklungsrahmen des im Entwurf befindlichen LEP (Landesentwicklungsplan) wird eingehalten. Zudem wird hier eine sinnvolle Nachverdichtung mit Wohnnutzung im ermöglicht. Eine weitere, zeitgleiche Entwicklung von Wohnbauflächen möchte die Gemeinde derzeit nicht vornehmen, um dieses Projekt nicht durch eine Konkurrenzsituation zu

stören. Weitere mögliche Bauflächen, die durch den Flächennutzungsplan möglich wären, werden daher in erst später in zeitlicher Staffelung erfolgen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwedeneck stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung der §§ 8 und 13a BauGB wird jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Die zukünftige Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwedeneck nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (siehe Punkt 13) entsprechend berichtigt.

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 steht nicht im Widerspruch zu festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde.

#### **5. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Schwedeneck, umfasst insgesamt 5 Ortsteile und eine Fläche von ca. 2855 ha. Sie befindet sich in der vom LROPI festgelegten Raumkategorie der „Ordnungsräume des Nahbereiches der Landeshauptstadt Kiel“, der unter anderen einen Raum mit eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung bildet. Neben dieser Funktion besteht aber auch der Bedarf an Wohnraum.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist es also, Flächen für Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die städtebauliche Situation (Hotelruine / innerörtliche Brachfläche) zu verbessern. Die Arrondierung der angrenzenden Wohnnutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20, durch die jetzige Planung, ist an dieser Stelle sinnvoll.

Die in Anspruch genommene Fläche ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, Ortsteil Mitte.

Da sich dieses Gelände im Eingangsbereich des Ortsteiles Surendorf befindet, bot sich über Jahre hinweg ein unansehnliches Bild für alle ankommenden Gäste und Bewohner. Nach dem Teilabriss der Hotelruine sollen auf Grundlage des Kellergeschosses Gebäude für neue attraktive Wohneinheiten errichtet werden. Somit wird auf dieser Fläche neuer Wohnraum geschaffen, daher entspricht diese Planungsabsicht den Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig die Flächen für Nachverdichtungen (Innenentwicklung) im vorhandenen Siedlungsgebiet für die v. g. zukünftige Nutzung zu verwenden.

Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind nicht erkennbar, da das Gelände über Jahre hinweg brach lag und der nicht fertig gestellte Hotelbau mehr und mehr zerfiel.

Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten, da der Bereich gut über die Eckernförder Strasse erschlossen ist. Großflächige

Versiegelungen für Stellplätze wird es innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht geben, da die Stellplätze größtenteils im Kellergeschoss, der Tiefgarage vorgesehen sind.

Negative Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind auch nicht zu erwarten, da durch die geplante Neunutzung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet nur geringe Flächen zusätzlich versiegelt werden. Dies ist auch durch die nur im geringen Umfang notwendigen Erschließungsflächen begründet.

Die Innanspruchnahme von innerörtlichen Flächen ist jedoch positiv zu bewerten und entspricht den §§ 1, 1a und 13a BauGB.

Gem. § 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde erforderlich ist, diese Forderung erfüllt die Gemeinde durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

## **6. Geplante Nutzungen und Festsetzungen**

### **6.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet:

Aufgrund der schon vorgenannten Anpassung werden Bereiche im Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und darüber hinaus die zulässige Nutzung durch textliche Festsetzung im Teil B bestimmt.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 Nummern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass das Baugebiet an die vorhandene Bebauungsstruktur angepasst und im Baugebiet qualitativer Wohnraum geschaffen wird. Daher ist nur das allgemeine Wohnen zulässig.

Da die Strukturen v.g. Betriebe, insbesondere von Gartenbaubetrieben, jedoch sehr flächenintensiv sind, könnte für die innergebietlichen Bereiche der Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht nachhaltig bewahrt werden. Zudem würde durch v.g. Nutzungen mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen sein, für das die vorhandene und geplante Erschließung nicht ausgelegt ist. Zudem gehen durch Kundenverkehr sowohl von Gartenbaubetrieben als auch von Tankstellen, auch in den Abend- und Nachtstunden, erhebliche Lärmbelastungen für angrenzende Wohngebiete aus, so dass die Wohnruhe, die ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität ist, nicht gewährleistet werden könnte.

Durch die v.g. Festsetzungen wird die innerörtliche Fläche neu bewertet und in Anspruch genommen und stärkt somit die angrenzende vorhandene Wohnbebauung.

### **6.1.2 Bauweise/ Baugrenzen/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Bauweise:

Die planerische Idee ist es, die geplanten Baukörper möglichst behutsam in die Umgebung zu integrieren. Da in der näheren Umgebung sowohl Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Gebäude in offener Bauweise errichtet worden sind, sind diese Bauweisen innerhalb des Plangeltungsbereiches auch möglich. Die Bauweisen der Bauflächen 1, 3 und 4 orientieren nach der Lage der Tiefgarage, da diese sowohl als Stellplatzfläche für die Fahrzeuge der Anwohner genutzt werden soll, als auch teilweise als Fundamente für die geplanten Gebäude vorgesehen sind.

Die Bauweise im Baufeld 2 folgt dem städtebaulichen Konzept, hier ein Mehrfamilienhaus mit 14 barrierefreien Wohnungen (alten- und behindertengerecht) zu errichten. Diese v.g. besondere Wohnform wird im ländlichen Raum immer stärker nachgefragt, so dass diese eine gute Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes darstellt.

Baugrenzen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen gestalterische Spielräume, die durch Baulinien nicht vorhanden und durch Angaben von Bebauungstiefen zu undefiniert wären. Die Lage der Baugrenzen orientieren sich in den Baufeldern 1, 3 und 4 nach der Lage der vorhandenen Tiefgarage. Diese Tiefgarage soll nach Baufertigstellung der Gesamtanlage den Anwohnern als Stellplatzfläche bzw. mit Nebenräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Die Baufläche 2 befindet im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches. Die Baugrenze orientiert sich an dem geplanten städtebaulichen Konzept und hält genügend Grenzabstand zu den Bauflächen 1, 3 und 4 und der vorhandenen Nachbarschaft, um diese durch ein zu nahes Heranrücken zu schützen (Vermeidung von Verschattungen).

### **6.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)**

Grundfläche als Höchstmaß:

Die Festlegung der Grundfläche als Höchstmaß wird aus Gründen der einfachen Handhabung bzw. der möglichst flexiblen Gestaltung der Bebauung auf den Grundstücke gewählt.

Bei einer Festsetzung einer GRZ müssten bei Errichtung einer baulichen Anlagen alle relevanten Grundstücksanteile berücksichtigt werden. Dies würde schnell zur Unübersichtlichkeit führen. Die festgesetzten Grundflächen auf den Baufeldern 1 – 4 richten sich unter anderen nach der Lage der vorhandenen Grundfläche der Tiefgarage, den städtebaulichen Konzept und der Einbindung in das vorhandene Ortsbild. Die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (GR) gelten für das jeweilige gesamte Baufeld, d.h. z.B.

das in der jeweiligen Baufläche alle Grundflächen der Gebäude die maximale GR nicht überschreiten dürfen.

Gebäudehöhe als Höchstmaß:

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über N.N. festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen/ Aufschüttungen und somit optische Mehrgeschossigkeiten und zu Hohe Gebäude vermieden werden. Die gewählten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an die vorhandenen Höhen der angrenzenden Nachbarbebauung bzw. an das städtebauliche Konzept (den geplanten Nutzungen, Gebäudeformen und der Nutzung der vorhandenen Tiefgarage). Ausgangshöhen über NN der Baufelder 1, 3 und 4 richten sich nach der Sockelhöhe der Tiefgarage. Darauf aufbauend ergibt sich die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf Grundlage der geplanten Baukörper. Bestimmte Bauteile (z.B. Antennenanlagen, Schornsteine usw; s. Teil B -Text-) können die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Im Baufeld 2 entwickelt sich die Gebäudehöhe aus der geplanten Anzahl der Geschosse des Gebäudes bzw. der vorhandenen N.N.-Höhe. Die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 2 ist allerdings, trotz der Anzahl der Vollgeschosse, auf die Nachbarbebauung abgestimmt, da in dieser Baufläche nur eine maximale Dachneigung von 25° zulässig ist. Dadurch wird ein zu hohes Dach ausgeschlossen.

Geschossigkeit:

Wie bereits vorab erläutert, ist ein maßstäbliches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild nur durch Regelungen des baulichen Umfangs zu gewährleisten. In diesem Bebauungsplan wird daher für die geplante Wohnbebauung, in Anpassung an die vorhandene Bebauung eine zweigeschossige Bauweise in den Baufeldern 1, 3 und 4 festgesetzt. Durch die Begrenzung wird eine relativ homogene Bebauung hinsichtlich der Gebäudeproportionen und des Ortsbildes gewährleistet, aber auch nachbarschaftliche Konflikte, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten, ausgeschlossen.

Für die Bebauung am Nördlichen Rand (BFL 2) ist eine dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss festgesetzt worden. Diese Festlegung folgte dem städtebaulichen Konzept an dieser Stelle ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten realisieren zu können.

#### **6.1.4 Gestalterische Festsetzungen ( 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

Aufgrund der heterogenen Umgebung und der Gestaltungsfreiheit wird auf zu detaillierte Gestaltungsfestsetzungen weitgehend verzichtet. Ein geringes Maß an gestalterischen Festsetzungen wird aber festgesetzt, um die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Umgebung, optisch einzufügen.

Für alle Baufelder (BFL 1 – 4) gelten bezüglich der Fassadengestaltung einheitliche Festlegungen, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Planungsgebietes zu schaffen.

Als Fassadenmaterial ist an mindestens 60% der Fassadenfläche nur rotes Sichtmauerwerk und Putz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiss, Gelb und Grau zulässig.

Die Dachneigung ist mit 25° - 45° in den Baufeldern 1, 3 und 4 zulässig. Diese Dachneigungen orientieren sich an denen der Umgebungsbebauung und der größtmöglichen Ausnutzung der Räume unterhalb der Dachflächen. Bei Dachneigungen über 45° würde das Dach übermäßig hoch werden und somit ein höheres Gebäude bewirken.

Im Baufeld 2 ist die Dachneigung mit maximal 25° festgelegt worden. Die Dachneigung begründet sich aus dem Vorhaben hier ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss zu errichten. Eine steilere Dachneigung würde zu einer Überhöhung des Gebäudes führen, um dadurch die nördlichen Nachbarbereiche durch evtl. Verschattungen stören.

Um ein harmonisches und städtebaulich geordnetes Siedlungsbild bzw. Straßenbild zu gewährleisten wird zudem festgesetzt, dass Doppelhausscheiben und Hausgruppenscheiben einheitlich zu gestalten sind.

## **6.2 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.2.1 Fahrverkehr und Fußwege**

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über den Weg Steinberg/ Eckernförder Straße. Ein geringer Umbau im Bereich der Zufahrt ist notwendig, dieser ist aber ohne größeren Aufwand möglich.

Da im Plangeltungsbereich kaum Fahrverkehr stattfinden soll, sind für die Fahrzeuge größtenteils Stellplatzflächen in der Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung der einzelnen Gebäude ist über eine mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Fläche vorgesehen, die zugunsten der verschiedenen Nutzer (siehe Bebauungsplan) festgesetzt wird. Diese wird auch in privatrechtlichen Verträgen gesichert. Die v.g. private Erschließung wird vom jetzigen Eigentümer/Investor erstellt und geht später in das Gemeinschaftseigentum der einzelnen Grundstückseigentümer über. Eine detaillierte Zuordnung der Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte ist im Bebauungsplan (Teil A und Legende) enthalten.

### **6.2.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr im allgemeinen Wohngebiet befindet, wie schon oben mehrfach genannt, größtenteils in der vorhandenen Tiefgarage. Das Konzept sieht vor, dass die Bauflächen 1, 3 und 4 einen direkten Zugang aus der Tiefgarage über eine Treppenanlagen zu den Gebäuden bekommen.

Weitere Stellplätze, unter anderen auch Behindertenstellplätze, sind auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Zufahrten vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze des allgemeinen Wohngebietes werden gem. LBO Schleswig-Holstein auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in der Tiefgarage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Besucherstellplätze werden am Gebietseingang in entsprechender Anzahl eingeplant.

### **6.2.3 Fußwegeverbindung**

Fußläufig ist das geplante allgemeine Wohngebiet gut zu erreichen. Dies wird durch die vorhandenen Wege aus den angrenzenden Wohngebieten

(Straße Steinberg, Seestraße) und dem Fußweg entlang des öffentlichen Parkplatzes sichergestellt.

#### **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Da sich direkt am Kreuzungsbereich der Eckernförder Straße/ Seestraße eine Haltestelle für den ÖPNV befindet, ist das geplante allgemeine Wohngebiet auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.

#### **6.2.5 Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird. Da sich diese Sichtdreiecke aber vollständig außerhalb des Geltungsbereiches befinden und auch keine baulichen Anlagen oder Bepflanzungen die Sichtflächen beeinträchtigen sind keine detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten und auch nicht notwendig.

#### **6.2.6 Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerische Festsetzung der Grundstückszufahrt beschränkt sich auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 321/ 2 (Eckernförder Straße 100), das von der Straße Steinberg erschlossen wird. Dieser Standort der Zufahrt ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept bzw. die Weiternutzung der vorhandenen Tiefgarage umzusetzen.

### **7. Grünordnung sowie Ausgleich und Ersatz**

Die Aufstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages und eines Umweltberichtes sieht das Verfahren nach § 13a nicht vor. Einzelne Festsetzungen zur Freiraumgestaltung sind unter Ziff. 8 (Teil B -Text-) im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind festgelegt worden, um mehr räumliche Distanz zwischen der Eckernförder Strasse und der geplanten Neubebauung zu bekommen. Als Grundnutzung für diese Flächen ist eine öffentliche (Verkehrsgrün) bzw. private (Hausgarten) Grünfläche festgesetzt worden.

Hierzu dient auch die Festsetzung, dass Nebenanlagen, Stellplätze usw. nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sieht das Verfahren gem. § 13a ebenfalls nicht vor, außerdem wurden für diesen Bereich schon im Planverfahren des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Ein Vorkommen von zu schützenden Arten (z.B. Brutvögeln und Fledermäusen) ist derzeit nicht bekannt. Sollten während der weiteren Planung andere Informationen vorliegen, sollte eine artenschutzrechtliche Überprüfung vor der Umsetzung dieser Baumaßnahme erfolgen.

## **8. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Um sicher zu gehen dass genügend Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Zufahrten zur Verfügung stehen, ohne dass negativer Einfluss auf die Umgebung bzw. der Gartengestaltung entsteht, werden Flächen festgesetzt, auf denen diese Anlagen errichtet werden können.

## **9. Immissionsschutz Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Zuge der Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor Neumünster erstellt. Dabei wurde die Immissionen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm geprüft. Veranlassung war die räumliche Nähe der Anlieferzonen und der Stellplatzanlage (mit ca. 85-100 Stellplätzen) des Supermarktes und das Verkehrsaufkommen der Eckernförder Strasse (K 22). Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Gewerbelärm keine Beeinträchtigung zu erwarten ist und das es beim Verkehrslärm leichte Überschreitungen gibt.

Beim Verkehrslärm sind im Ergebnis sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Eine aktiver Schallschutz würde eine 4 m hohe Verwallung bedeuten. Da das bauliche Konzept sowieso ein KFW 40-Standard (evtl. noch Höher) für die Gebäude vorsieht, wird eine passive Schallschutzmaßnahme vorgezogen, auch um das jetzige Ortsbild mit einer „Einwallung“ nicht zu stören und nachhaltig zu verändern.

Beim Gewerbelärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, auch ist die Nachtanlieferung des vorhandenen Marktes weiterhin durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die gutachterlichen Aussagen sind, soweit Bebauungsplan relevant, als textliche Festsetzungen (Ziff. 9 Teil B – Text) in den Bebauungsplan übernommen worden, um die künftigen Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden. (weitere Ausführungen sind Schallgutachten zu entnehmen)

## **10. Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Eckernförder Straße, in der Strasse Triangel und der Strasse Steinberg vorhanden. Das Plangebiet wird daran angeschlossen.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld.

### **10.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit der Feuerwehr und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (Brandschutz) abgestimmt.

10.3 **Energieversorgung**  
Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

10.4 **Fernmeldeversorgung**  
Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

10.5 **Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser**  
Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen, die über Leitungsrechte gesichert werden, in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Schwedeneck eingeleitet.  
Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Regenwasserentwässerung nach der Abwassersatzung der Gemeinde Schwedeneck ist möglich, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann oder es als Brauchwasser benutzt wird.

10.6 **Müllentsorgung**  
Die Müllbeseitigung wird durch Abfallentsorgung des Kreises Rendsburg - Eckernförde sichergestellt. Der Plangeltungsbereich ist für Müllfahrzeuge über den Weg Steinberg bzw. den Parkplatz des benachbarten Supermarktes anfahrbar. Im Zufahrtbereich des Plangeltungsbereiches ist ein für Müllsammelplatz eingerichtet, der für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

Die Bauflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind nur bedingt anfahrbar, so dass die späteren Nutzer der rückwärtigen Grundstücke ihre Mülltonnen an den Abholtagen an die Straße Steinberg bringen müssen. Da es sich hier aber lediglich um eine Entfernung von maximal 70m handelt, wird dies aus der Sicht der Gemeinde als zumutbar erachtet.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

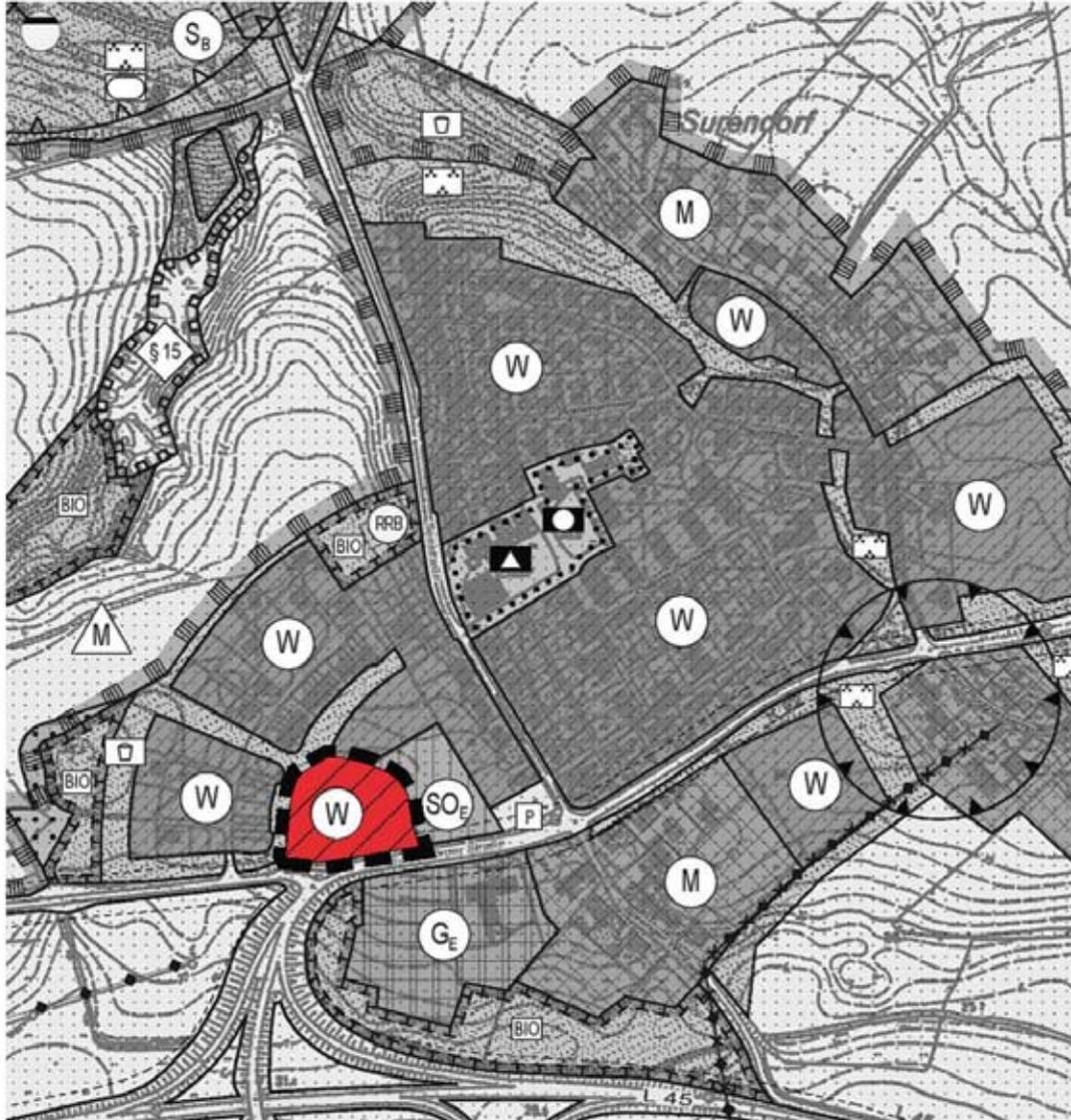
Derzeit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## **12. Erschließungskosten für die Gemeinde Schwedeneck**

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Schwedeneck durch diese Planung nicht an.

**13. Anlage:**

Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

Maßstab 1 : 5000



PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WOHNBÄUFÄCHEN (W)

§ 5 ABS. 2 NR. 1 BauzGB  
+ § 1 ABS. 1 NR. 1 BauNVO

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2009.

Swedeneck, den .....

.....  
Gemeinde Schwedeneck  
- Der Bürgermeister -

Siegel

Aufgestellt: Kiel, 17.04.2009, redakt. ergänzt gem. Satzungsbeschluss vom 18.06.2009

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de