

# Begründung

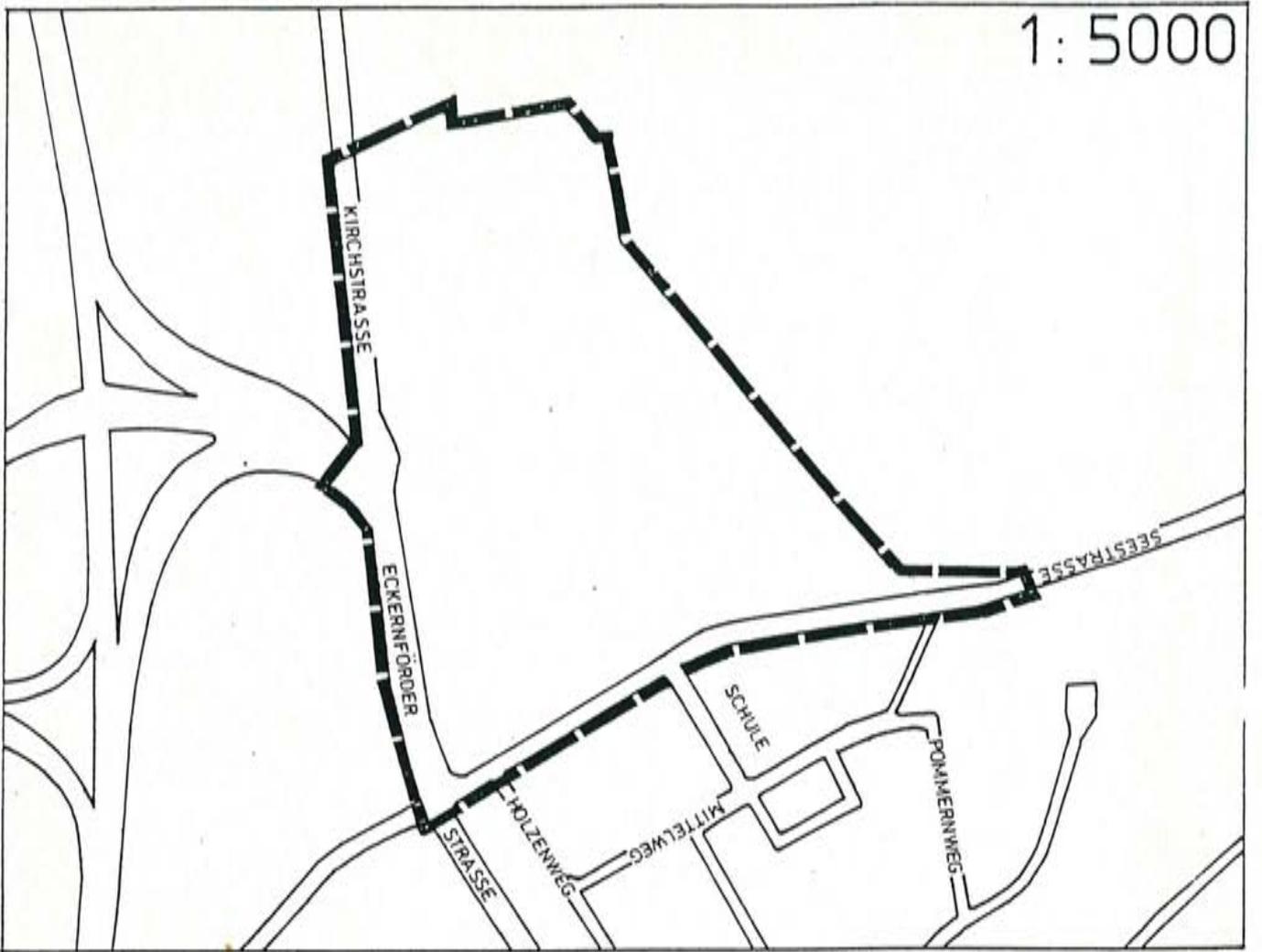
SATZUNG  
DER GEMEINDE SCHWEDENECK  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
NR. 20

FÜR DAS GEBIET:  
ORTSTEIL SURENDORF - ORTSMITTE-  
NÖRDLICH ECKERNFÖRDER STRASSE  
UND WESTLICH SEESTRASSE

# B.-20

• AUSFERTIGUNG

FASSUNG VOM 22.02.1994 / 20.11.95



NR.	INHALT	SEITE
2	Anlage Städtebauliche Zielsetzung	3
3	Flächennutzungsplan	3
4	Geltungsbereich	4
5	1 : 50 000	5
6	1 : 5 000	6
7	Städtebauliches Ordnungsprinzip	7
8	Verkehrsflächen	8
9	Wohngebiete, Teilgebiete 1 und 2	11
10	Wohngebiete, Teilgebiete 3 und 4	12
11	Gemeinbedarf	13
12	Teilgebiet 7 -Seestraße-	14
13	Teilgebiet 8 -Ortsmitte-	15
14	Teilgebiet 9 -Hotel-	17
15	Grünflächen, Grünordnungsplan	18
16	Abwägung zu festsetzungen und städtebauliche Zielsetzungen	19
17	E-Kosten, Daten	21
18	Ver- und Entsorgung	22

## 2 ANLASS STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde bemüht sich seit vielen Jahren, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Wohnungen, Dienstleistungen und Läden entscheidend zu verbessern. Gerade für den Ortsteil **SURENDORF** ist diese Entwicklung besonders wichtig aufgrund der fehlenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Dienstleistungen, Handel und den nicht ausreichend vorhandenen Baugrundstücken für den Wohnungsbau. In den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen dient diese Bauleitplanung daher der Verwirklichung folgender Maßnahmen:

- Bereitstellung von BAUGRUNDSTÜCKEN für den dringenden **WOHNBEDARF** der Bevölkerung.
- Stärkung der **FREMDENVERKEHRSFUNKTION** der Gemeinde.
- Verbesserung der Versorgung der Ortsansässigen, insbesondere mit Lebensmitteln.
- Schaffung fehlender Gemeinbedarfsanlagen, wie Kinderbetreuung, Seniorenwohnen und Räume für öffentliche

Verwaltung.

- Dringender **WOHNUNGSBAU**.
- Bau einer **ORTSMITTE** mit Geschäften, Wohnungen und einem zentralen Marktplatz.
- Verbesserung der **ORTSGESTALTUNG**.
- Maßnahmen der Grünordnung und **LANDSCHAFTSPFLEGE**
- Anlage eines Parks mit **WANDERWEGEN**.
- Neuanlage einer **WALDFLÄCHE**.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schweden-  
eck ist zur Zeit im Aufstellungsverfahren.

Aufgrund der Größe des Gemeindegebiets und der Vielzahl von Einzelproblemen ist es nicht zweckmäßig, diesen Bebauungsplan Nr.20 aus den Ausweisungen der **NEUFASSUNG** zu entwickeln. Der z.T. gültige Flächennutzungsplan für dieses Plangebiet besteht aus Wohnbauflächen und aus einer Grünfläche - **SPORTPLATZ**-. Der Sportplatz ist für diesen Standort nicht mehr erforderlich, weil er weiter nördlich bereits verwirklicht wurde. Der Flächennutzungsplan nimmt sogar für die Flächen südlich der **KIRCHSTRASSE** eine Auswei-

sung als GEMISCHTE BAUFLÄCHE vor. Diese Bauflächenausweisung soll im Zuge der Neufassung jedoch entfallen. Nur der Bereich südlich der Eckerförder Straße (westlich angrenzend an Firma Großlaus) soll als Mischbaufläche bestehen bleiben.

Der Bebauungsplan Nr.20 wird aus der 8.ÄNDERUNG des Flächennutzungsplans entwickelt. Beide Pläne werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Es bedarf aber der Klarstellung, daß dieses Baugebiet bereits im gültigen Flächennutzungsplan als GEMISCHTE BAUFLÄCHE dargestellt ist und die 8.Änderung somit keine 'Neuplanung' vornimmt. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung von Baufläche in eine Sonderbaufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie die geänderte Ausweisung von Grünflächen. Gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindet sich die Neufassung (9. Änderung) des Flächennutzungsplans. Bereits in dieser Neufassung wurden die außerhalb des Geltungsbereichs der 8.Änderung und dieses Bebauungsplans Nr.20 liegenden planerischen Bauflächen westlich der Seestraße wieder herausgenommen und sollen zukünftig Außenbereich bleiben. Bestimmend dafür sind überwiegend landschaftspflegerische Belange.

GELTUNGSBEREICH

Lage:  
Westlicher Ortsrand von SURENDORF.

Südliche Grenze:  
KIRCHSTRASSE / ECKERNFÖRDER STRASSE.

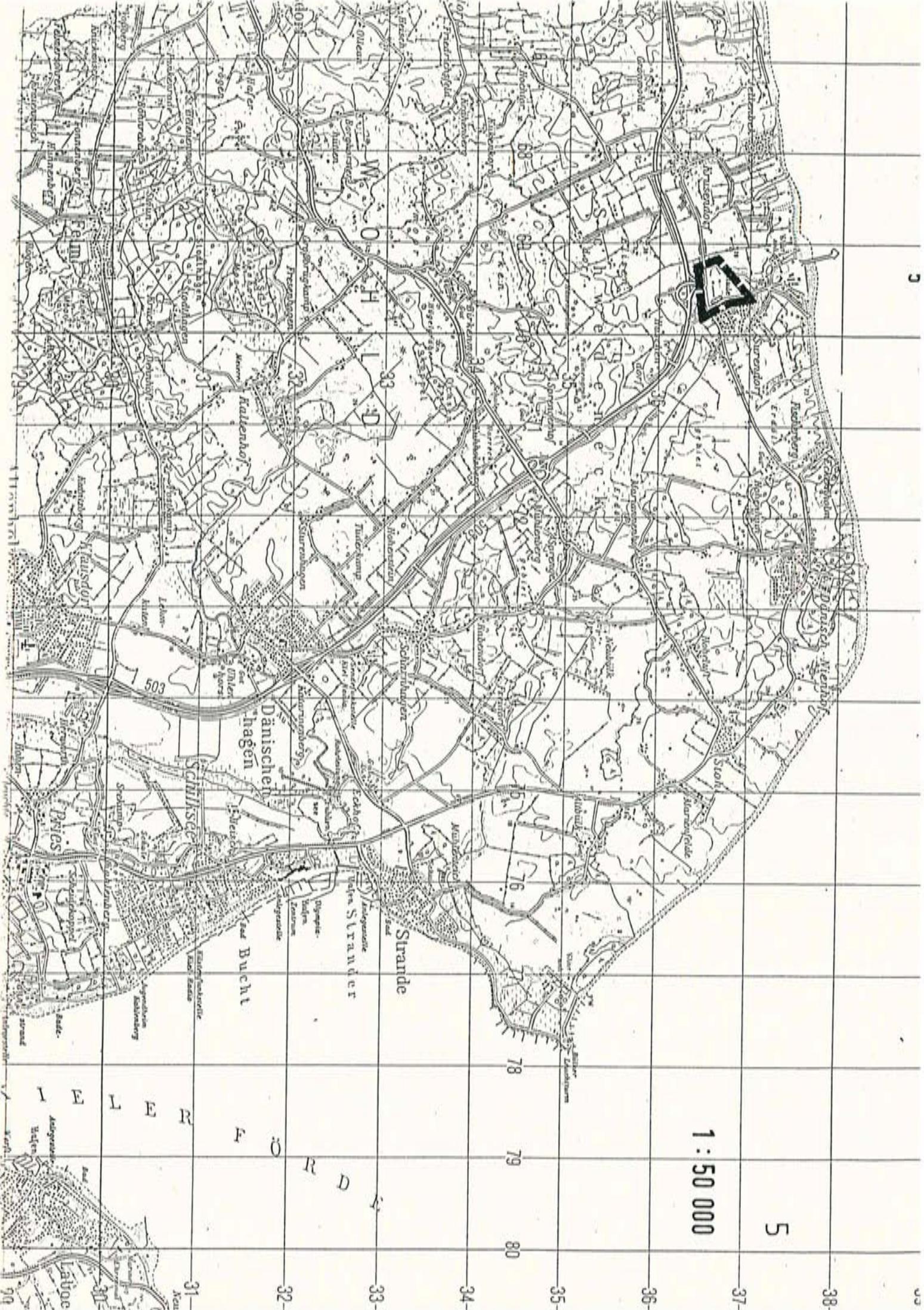
Östliche Grenze:  
SEESTRASSE.

In Nord-Westen angrenzend an Flurstück 145.

Siehe nachfolgende Übersichtspläne

1 : 50 000 und

1 : 5 000



3

33

5

1 : 50 000

78

79

80

I E L E R

F Ö R D E

L a t u e

31

32

33

34

35

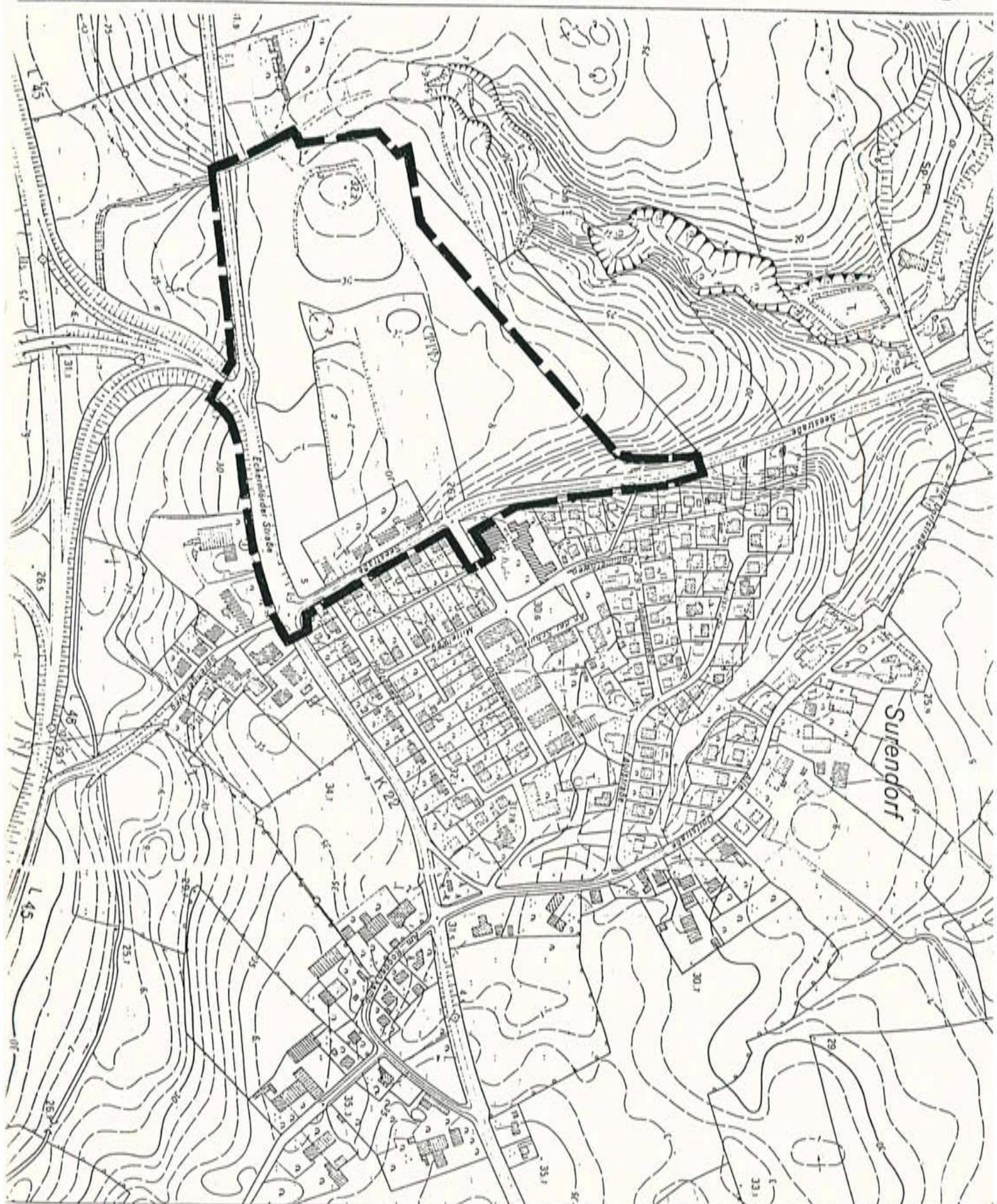
36

37

38

39

40



## 7 STÄDTEBAULICHES ORDNUNGSPRINZIP

Der Bebauungsplan geht von folgendem grundsätzlichen Ordnungs- und Gestaltungsprinzip aus:

- Die noch aus den 30-er Jahren stammende Platzanlage im nord-östlichen Bereich der Schule, zwischen Pommerweg und Ostpreußenweg kann die jetzt gestellten Aufgaben einer Ortsmitte nicht oder nur unzureichend erfüllen.
- wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gestalterisch hochwertigen und attraktiven neuen ORTSMITTE.
- Anordnung dieser neuen Ortsmitte im Bereich der Straßenkreuzung ECKERNFÖRDER STRASSE / SEESTRASSE.
- umschlossen als '1. Ring' von einem geplanten Hotel und den vorgesehenen Seniorenwohnungen und der geplanten Kindertagesstätte.
- '2. Ring': GRÜNZONE mit Wegen, Gehölzgruppen, evtl. in diesen Grünflächen anzulegende offene Gräben und Teich für die Ableitung des Oberflächenwassers; öffentliche Grünzone mit Fortführung als KURPARK entlang der Seestraße bis zum Strand; Anbindung über eine geplante Fußgängerbrücke an die Bereiche Schule / alte Ortsmitte.
- '3. Ring': WOHNGRUNDSTÜCKE Einfamilien- und Reihenhäuser.
- '4. Ring': ORTSRANDEINGRÜNUNG

Wichtige Voraussetzungen für die Verwirklichung dieser neuen städtebaulichen Zielsetzungen sind:

1. Ortsmitte direkt entlang der Eckernförder Straße
  2. Bau eines Marktplatzes an der Eckernförder Straße / Seestraße
  3. Räumliche Begrenzung des Platzes durch Gebäude; besondere Bedeutung kommt dabei der Baufläche senkrecht zur Eckernförder Straße zu, weil nur durch diese Baufläche und durch die kleine Baufläche an der Seestraße der geplante Marktplatz und FUSSGÄNGERBEREICH als städtebaulich bedeutsamer RAUM zur Geltung kommen kann. Voraussetzung ist dabei die möglichst dichte Stellung des Gebäudes an der Eckernförder Straße.
  4. Die Geschäftsnutzungen sollen möglichst dicht an der Eckernförder Straße verwirklicht werden.
  5. Voraussetzung für dieses neue städtebauliche Konzept ist somit die Aufhebung der Anbauverbotszone und die Errichtung einer Ortsdurchfahrt (Anordnung von 00-Grenzen) zeitgleich mit dem Bau der neuen Ortsmitte.
- Begünstigt wird diese Planungsabsicht mit dem geringen Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße:
- Ortsteilverkehr (Ortslage Dänisch-Niendorf)
  - Zielverkehr Strand.

## 8 VERKEHRSFLÄCHEN

Zielsetzung und Vorgaben:

1. Keine zusätzliche Verkehrsbelastung der Seestraße; damit keine Haupterschließung in diesem bebauten Bereich.
2. Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen;
  - Zufahrt zum Laden- und Geschäftszentrum (Ortmitte) unter Anbindung der geplanten Straße V10 an die ECKERNFÖRDER STRASSE;
  - Ausbildung als Straßenkreuzung mit einer geplanten Zufahrt zu den südlich angrenzenden Bereichen (geplant als GEMISCHTE BAUFLÄCHE);
  - vorgesehen auch als Reserve-Parkplatz der Ortsmitte.
3. Erschließung der WOHNGEBIETE über eine Anbindung an die KIRCHSTRASSE.
4. Schaffung einer möglichst großen, zusammenhängenden Fläche ohne Fahrverkehr nur für FUSS- UND RAD- WEGE zwischen dem Wohnbereich und der neuen Ortsmitte; Wege innerhalb der Grünflächen auch aufgrund der geplanten Senioren-Wohnanlage und der Kindertagesstätte.
5. Verbindung zum Schulbereich über eine FUSS- GÄNGERBRÜCKE über die SEESTRASSE.
6. Bau des MARKTPLATZES als fußgängerbereich mit BUS- Wende- und Haltebuch.
7. Umbau der ECKERNFÖRDER STRASSE, Anlage einer dritten Spur, Baumpflanzungen.

## VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

8.1

Straßen V2 - V7 :

Wohnstraßen zur Erschließung der Wohngebiete, Einfamilienhaus- und Reihenhausgebiet.

Ausbau als VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH :

- Mischfläche für die gleichberechtigte Nutzung für Fahrverkehr und Fußgänger
  - Schaffung von Ausbaumerkmale als Voraussetzung für die Aufstellung des zugehörigen Verkehrszeichens
  - Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfelds
  - Aufenthalt Funktion der Bewohner steht im Vordergrund, Fahrfunktion der Kfz untergeordnet
  - daher Vermeidung von Ausbaumerkmale typischer Verkehrs- und Fahrbahnstraßen;
    - Querpflasterungen,
    - Betonung senkrechter Elemente, Pflanzung von Straßenbäumen, Begrünung der Pflanzinseln der Bäume
  - Öffentliches Parken in diesen Wohnstraßen nur zulässig in den dafür bestimmten Plätzen, eingefahrt durch Straßenbäume; der Standort ist abhängig vom späteren Bau der Grundstückszufahrt; Zahl und Dichte der zu pflanzenden Straßenbäume gegenüber der im Teil A der Satzung bestimmten Standorte bei der Ausführungsplanung erhöhen;
- Berücksichtigung der planerischen Bestimmungen des GRÜN-ORDNUNGSPLANES, z.B. zur Art der zu pflanzenden Bäume und deren Größe, nebst sonstiger Angaben.

## 8.2

MARKTPLATZ

Verkehrsfläche V9

Der Ausbau als **FUSSGÄNGERBEREICH** und zentraler **MARKTPLATZ** wird begründet mit:

- gestalterische Betonung der Ortsmitte
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion für Fußgänger
- Stärkung der fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde
- Treffpunkt
- Sitzplatz
- Versammlung
- Information
- Einkaufen
- Haltestelle Bus
- Aufwertung des Ortsbildes



## 8.3

FUSSWEGE

Aufgrund der besonderen Funktion und Bedeutung des Plangebiets ist die Anlage von Fußwegen über das normale Maß hinaus erforderlich. Die Wege dienen:

- Erreichbarkeit der Läden, der Dienstleistungseinrichtungen und der Gemeinbedarfsflächen
- Erschließung der Grünflächen
- Aufenthaltsflächen für Kinder und Senioren
- Wanderwege.

Die im Bereich der Teilgebiete 6 bis 8 festgesetzten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten dienen:

- einer besseren Erreichbarkeit der neuen Ortsmitte
- ergänzen die öffentlichen Fußwege
- erweitern das Wegenetz für Fußgänger, insbesondere Senioren und Kinder.

Die im Teilgebiet 7 festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen zunächst der Erschließung der zweiten Baureihe. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, wenn diese Fläche als Gehrecht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um die Attraktivität der neu geplanten Ortsmitte zu erhöhen. Mindestens jedoch die südliche GfL-Zweigung sollte als öffentlicher Fußweg zur Ortsmitte führen.

Ausführung der Wege in den öffentlichen Grünflächen mit wasser-durchlässiger Befestigung.

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen als Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden nur an bestimmten Bereichen festgesetzt.

Für die Wohngebiete:  
Straßen V2 bis V7

Festsetzung der Parkflächen innerhalb und im Verlauf der Straßen;  
eingeraumt durch Straßenbäume.

Für die Ortsmitte:  
TEILGEBIETE 8 und 9

Straße V10  
Anordnung von öffentlichen Parkplätzen als Parkbuch im Zusammenhang mit dem 'Parkplatz' der erforderlichen Stellplätze des Laden- und Geschäftszentrums der Ortsmitte.

Erweiterungsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eckerförder Straße (außerhalb des Plangebietbereichs).

Für die Gemeinbedarfsflächen und für das Teilgebiet 7:  
Öffentlicher Parkplatz an der Seestraße  
gegenüber der Schule;

in Verbindung mit den erforderlichen Stellplatzflächen des Gemeinbedarfs.

## 9

WOHNGEBIETE- TEILGEBIETE 1 UND 2

Festsetzung als ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gemäß §4 BauNVO.

Nutzung: zweigeschossige REIHENHÄUSER.

Eine Festsetzung als REINES WOHNGEBIET gemäß §3 BauNVO kommt für diesen Standort aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu der geplanten Ortsmitte und der im Süden angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen nicht in Frage. Aufgrund der Planungsabsicht und der städtebaulichen Zielsetzungen geht die Bebauungsplanung davon aus, daß dieser Bereich von einer überdurchschnittlichen Wohnruhe gekennzeichnet ist, trotz der gerade städtebaulich besonders beachteten Nähe zur geplanten Ortsmitte und dem Ladenzentrum. Nach Westen hin grenzt ein Wohngebiet mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und zur Ortsmitte hin erfolgt eine Gliederung durch eine parkartige Grünzone mit Anpflanzungsflächen.

Planungsabsicht: aufgrund der festgesetzten Bauflächenlage Schaffung von abgeschirmten, ruhigen WohnInnenhöfen gemäß Schnittdarstellung 2-2 ; siehe Schnitt 1:100 auf der Planzeichnung Teil A der Satzung.

Gestalterische Rahmenfestsetzung:

- Außenwände
- Sockelhöhe
- Dach-, Dach- und Gebäudehöhe sowie zu den Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

werden getroffen zur Sicherung eines geordneten Siedlungsbildes und zur Vermeidung zu hoher Gebäude, gerade aufgrund der Standort-

lage am unmittelbaren Ortsrand und zur räumlichen und gestalterischen Fassung der geplanten Ortsmitte im Bereich des Laden- und Geschäftszentrums.

Geplant 22 Reihenhäuser in 5 Gruppen  
Garagen / Überdachte Stellplätze an den festgesetzten Standorten zur räumlichen Abschirmung und Bildung von geschützten Innenhöfen.

10

WOHNGEBIETE

- TEILGEBIETE 3 UND 4 -

Festsetzung als ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gemäß §4 BauNVO.

Nutzung: eingeschossige Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser.

Anordnung der Erschließung über kleine WOHNSTRASSEN mit verkehrserhöhtem Ausbau;

Ausbaumerkmale der Wohnstraßen beschrieben und begründet unter Abs. VERKEHRSLÄCHEN.

Grundsätze der Art der baulichen Nutzung zur Wohnruhe wie unter Abs. Teilgebiete 1 und 2 beschrieben.

Baugrundstücke grenzen unmittelbar an den neu anzuliegenden Ortsrand. Dafür vorgesehen sind besondere Maßnahmen der Bepflanzung gemäß Grünordnungsplan. Der Landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes kommt eine besondere Bedeutung zu. Das Interesse auf ungehinderte Aussicht in die angrenzende freie Landschaft muß zurücktreten vor den Maßnahmen der Landschaftspflege, der Ortsrandbepflanzung und einer größeren ökologischen Vielfalt aufgrund der Baulandeingriffe in diesen Bereich. Die Ortsrandbepflanzung bringt zudem den Vorteil der kleinräumigen Klimaverbesserung und des Windschutzes und damit einer Wohnwertverbesserung bei Aufenthalt im Freien.

Innerhalb des gesamten Gemeindegebiets der bebauten Ortslage von

Surendorf kommt der Neuanlage von Fuß- und Wanderwegen aufgrund des geringen Angebots von Wegen eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde plant daher in den festgesetzten Grünflächen den Bau neuer Fuß- und Wanderwege. Der Wohnwert der Einfamilienhäuser an diesem Standort in Ortsrandlage wird dadurch wesentlich verbessert.

Geplant:

30 Einfamilienhausgrundstücke

Aufgrund der besonderen Ortsrandlage wird mit einer geringen Anzahl von Doppelhäusern gerechnet. Diese Doppelhäuser sollen nur entlang der Straße W2 gegenüber den Reihenhäusern möglich sein, um zusätzliche Erschließungswege auf den Grundstücken zu vermeiden.

11

KINDERGARTEN / -TAGESSTÄTTETEILGEBIET 5

Gewählter Standort für den Bau des Kindergartens  
möglichst dicht an der vorhandenen Bebauung des Ortes;

fußläufige Verbindung mit dem Ort über eine geplante  
FUSSGÄNGERBRÜCKE

zum Grundstück der Schule; unmittelbar angrenzend an vor-  
handene Einrichtungen des Gemeinbedarfs;

Nähe und Nutzungsverbindung zu angrenzenden öffentlichen  
Grünflächen, Parkanlage, öffentlicher Spielplatz;

Raumprogramm noch nicht konkret bestimmt,  
geplant drei Gruppenräume,

Wohnraum für Personal,

Träger der Maßnahme:

Gemeinde.

11.1

SENIOREN-WOHNEWTEILGEBIET 6

Vorsorgeplanung und Freihaltung eines Grundstücks  
für das BETREUTE WOHNEW

Standortwahl:  
mittig,

zwischen Einkaufszentrum und neuer Wohnbebauung,

unmittelbare Nähe zur Grünanlage mit Wege

und kurzer, fußläufiger Weg zum Einkaufszentrum;

Investor und Träger der Maßnahme  
noch nicht bekannt.

Geplant für 60 - 80 Personen.

TEILGEBIET 7VORHANDENE WOHNBEBAUUNG

Die vorhandene Wohnbebauung an der SEESTRASSE soll in diesem Teilgebiet eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten aus folgenden Gründen und Zielsetzungen:

- ein unbebautes rückwärtiges Gartengrundstück ist mit dem Zielsetzung 'SCHAFUNG EINER ATTRAKTIVEN ORTSMITTE' nicht vereinbar.
- Bau einer rückwärtigen '2. BAUREIHE' zur räumlichen Begrenzung der Bebauung der Ortsmitte und zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung.

Nutzung:

Wohnnutzung und als Planungsidee:

im Erdgeschoss Freihaltung von Räumen für die erweiterte Nutzung für das angrenzende Seniorenwohnhaus z.B. als Werkraum für nicht störendes Handwerk, wie Schuhmacher, Schneider, Kunsthandwerk, Atelier (als Möglichkeit der Fortführung der beruflichen Tätigkeit von Senioren)

Erhöhung auch der Attraktivität und Vielfalt der neuen Ortsmitte.

- Anlage eines Fußweges entlang dieser 2. Baureihe zwischen den Teilgebieten 6 und 8; im Bebauungsplan als Geh- und Leitungsrecht festgesetzt;

Anbindung dieses Weges an den zentralen Marktplatz.

- Erschließung der 2. Baureihe über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

(Die vorhandenen Garagen müssten abgebrochen und verlegt werden, z.B. parallel zu diesem Wegerecht, um eine Abschrägung der Gartenflächen zu erreichen.)

- Das Einzelhausgrundstück im Flurstücks 159/3 soll abgebrochen werden und Teil des Geschäfts- und Ladenzentrums der neuen Ortsmitte im Teilgebiet 8 werden.

TEILGEBIET 8- ORTSMITTE -EINKAUF SZENTRUM

Wichtigster Teilbereich des Bebauungsplans für den Bau der neuen Ortsmitte;

gestalterische und funktionelle Verknüpfung des Ortes mit der Neubebauung.

Raumbildung **MARKTPLATZ.**

Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind nur unter Einbeziehung des Flurstücks 159/5 zu erreichen. Die Planung geht deshalb von einem Abbruch des vorhandenen Einfamilienhauses aus. Die in diesem Bereich vorgesehene Baufläche für ein Wohn- und Geschäftshaus mit durchgehender Ladenzeile im Erdgeschoss ist gestalterische Voraussetzung für die Anlage eines Marktplatzes;

siehe Schnitt 9-9.

## Weitere gestalterische Vorgaben:

Für die Raumbegrenzung des Marktplatzes ist aber genauso wichtig die Gebäudestellung der festgesetzten überbaubaren Fläche senkrecht zur Eckernförder Straße östlich der Stellplatzfläche des Teilgebiets 8. Gerade für dieses städtebaulich so wichtige Gebäude ist die Beachtung einer jetzt noch gültigen Anbauverbotszone von 15m Abstand von der Fahrbahn der Eckernförder Straße nicht möglich, weil

sonst der zu schaffende Marktplatz räumlich und funktionell nicht die an ihn zu stellenden Aufgaben erfüllen kann.

Dies gilt sinngemäß auch für die überbaubare Fläche innerhalb des Marktplatzes.

Ein Verzicht auf die anbaufreie Strecke und die Festlegung einer Ortsdurchfahrtsgrenze wird damit zur Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele für den Bau der neuen Ortsmitte.

## Weitere gestalterische Vorgaben:

- Bau von umlaufenden Arkaden gemäß Schnittdarstellung 9-9 entlang des Marktplatzes, der Eckernförder Straße und der Stellplatzfläche des Teilgebiets 8;

- dafür wurde eine BAULINIE und mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

- die Geh- und Leitungsrechte entlang der Teilgebiete 6 und 7 dienen der besseren Erreichbarkeit der Ortsmitte.

- für das Teilgebiet 8 erfolgt der Nachweis der erforderlichen Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und durch den Bau der Tiefgarage;

die Zufahrt zu dieser Tiefgarage soll nur in dem dafür be-

## TEILGEBIET 8 - FORTSETZUNG-

stimten Bereich zulässig sein, um die angrenzende Wohnnutzung der Senioren-Wohnanlage nicht zu beeinträchtigen.

forderlich, auch in diesen Geschossen möglich sein.

Die Verkaufsflächen sollen jedoch überwiegend nur im Erdgeschoss untergebracht werden. Der Dachraum ist sogar von Verkaufsflächen ganz freizuhalten.

Die städtebaulich begründeten Nutzungsgliederungen sind im Teil 8 Text der Satzung getroffen. Diese Festsetzungen dienen der für den Ort so wichtigen Verbesserung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zur Beladung der neuen Ortsmitte sollen aber auch in den Obergeschossen die allgemeinen Wohnnutzungen möglich sein.

Das Teilgebiet 8 wird in der Art der zulässigen Nutzung gemäß §9(1)1 BauGB als **SOMDERGEBIET** für den **GEWERBLICHEN FREMDEN VERKEHR** festgesetzt. Rechtsgrundlage für diese Nutzung ist § 11 BauNVO. Zur Sicherung einer städtebaulich beabsichtigten Nutzung wird eine Gliederung der Nutzungen im Teil 8 der Satzung festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ist es, für diesen Ortsteil die Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Dienstleistungen und Einrichtungen der Verwaltung zu verbessern. Deshalb wird der Erdgeschossbereich des Teilgebiets 8 für folgende Nutzungen bestimmt:

- Verkaufsräume und Läden mit einer Verkaufsfläche bis max. 700 m<sup>2</sup>
- Restaurations- und Versammlungsräume
- Büros
- Räume für Verwaltung
- Erforderliche Zuhörerräume, wie Technik, Personalaufenthalt, Betriebswohnung etc.

Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Sicherung und Festsetzung als Einkaufs- und Geschäftszentrum.

Das Ober- und Dachgeschoss soll überwiegend als Wohnungen genutzt werden. Teile des Geschäftszentrums sollen aber, wenn er-

TEILGEBIET 9- HOTEL -

Dieses Teilgebiet dient nur der Nutzung als **HOTEL** nebst dazugehöriger Hotel- und Nebeneinrichtungsnutzungen. Die Anlage soll Teil des gesamten Ortszentrums werden. Innerhalb dieses Gebietes soll jedoch die allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Die Größenordnung des Hotels wird auf 80 Apartments begrenzt.

Die Nutzung wird wie folgt bestimmt:

- Sondergebiet -Gewerblicher Fremdenverkehr- § 11 BauNVO für Fremdenverkehrs- und Hotelnutzung
- Räume für die allgemeine und dauernde Wohnnutzung, ausgenommen Betriebswohnungen, sind **NICHT** zulässig; zulässig sind:
  - nicht selbstständige Apartments
  - Restaurations- und Versammlungsräume
  - Verkaufsräume bis max. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Erforderliche Betriebswohnungen
  - Erforderliche Zubehörräume; z.B. Technik, Personalaufenthalt etc.

Unterhalb des Erdgeschosses sollen im Teilgebiet 9 keine Wohnungen zulässig sein, um Beeinträchtigungen aus der Tiefgarage und angrenzenden Verkehrsflächen auszuschließen-

sen. Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsprobleme auf der Eckernförder Straße ist eine

**VERKEHRSRECHTLICHE ANBINDUNG und Zufahrt**

zum Hotel nur über die Straße **V10** und das nachfolgende **GFL-RECHT** zulässig.

Das 3. Geschosß soll gestalterisch und optisch aus der Fußgängerenebene nicht, bzw. nur aus größerem Abstand erkennbar sein. Daher erfolgt die Festsetzung als Staffgeschoss mit einem Rücksprung aus der Fassade von min. 3.00 m.

Festsetzungen über die maximale Dachhöhe / Gebäudehöhe und die zulässige max. Dachneigung werden zur Sicherung eines geordneten Siedlungsbildes, gerade an diesem herausragendem Standort für erforderlich gehalten. Andererseits ist städtebaulich eine gewisse Gebäudehöhe, die sich absetzt von dem Bestand wünschenswert, um z.B. symbolisch das neue Ortszentrum anzuzeigen.

GRÜNFLÄCHEN

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Teil des städtebaulichen Gesamtentwurfs und dienen einer Gliederung und Durchgrünung der einzelnen Teilgebiete mit folgenden Nutzungen, die gemäß Grünordnungsplan anzulegen sind:

1.

Innere Grünzone als Trennung zwischen Einkaufszentrum und Wohngebiet mit Wegen, Anpflanzungsflächen, Einzelbäumen als Parkanlage.

Geplant ist auch die Anlage von offenen Gräben und naturnaher Teich für die Ableitung des Oberflächenwassers; Grundlage für die Anlage ist der Tiefbauentwurf.

2.

Parkanlage mit

öffentlichem Spielplatz innerhalb der Grünfläche an der Seestraße,

nördlich des Kindergartens,

mit Anpflanzungsflächen, Einzelbäumen und Wegen.

3.

Biotop-Pflegefläche mit besonderen Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan im östlichen Teilabschnitt nördlich der

Kirchstraße

und westlich des Teilgebiets 3.

4.

Grünfläche als Ortsrandeingrünung

mit Anpflanzungsflächen gemäß Grünordnungsplan entlang des Teilgebiets 4

und

entlang der Kirchstraße; Eingrünung des Teilgebiets 3.

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist vor der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans aufgestellt worden.

Daher hat der Bebauungsplan die Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege übernommen und soweit nach den rechtlichen Möglichkeiten des §9 BauGB möglich und sinnvoll als Festsetzung

im Teil A und Teil B der Satzung bestimmt.

Für den Eingriff wird Ausgleich und Ersatz geleistet.

Diese Maßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans zeitgleich mit dem Erschließungsbeginn der Baumaßnahmen verwirklicht. Für einen Teil der Ersatzmaßnahmen erfolgt die Durchführung ebenfalls zeitgleich mit der Erschließung außerhalb und im räumlichen Zusammenhang innerhalb Flächen, die im Besitz der Gemeinde liegen. Diese Flächen sind im Grünordnungsplan bestimmt und fester Bestandteil vertraglicher Bindungen der Erschließung. Die Gemeinde hat darüber ein Abstimmungsgespräch im Innenministerium geführt und die Zusage erhalten, daß diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden müssen, weil entsprechende Verträge zur Sicherung der Maßnahmen bestehen.

## ABWÄGUNG ZU FESTSETZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr.20 sind Anregungen und Bedenken vorgetragen worden. Dazu ist die Gemeindevertretung erneut in die Abwägung und Beschlußfassung eingetreten mit folgendem Ergebnis:

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Schwedeneck gemäß Regionalbezirksplan III als Hauptfunktion den Fremdenverkehr zu entwickeln und als Nebenfunktion die Entwicklung des Wohnungsbaus zu erfüllen, und zwar mit Priorität im Ortsteil Surendorf. Die Gemeinde Schwedeneck verfügt über eine eigene Kurverwaltung, die aus den zahlreichen Anfragen bescheinigen kann, daß die Nachfrage nach Hotelbetten, die dem heutigen Standard entsprechen, bei weitem nicht befriedigt werden kann. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schwedeneck ist rückläufig, weil neuer Wohnraum nicht zur Verfügung steht und junge Menschen wegen fehlender Infrastruktur sich anderweitig um Wohnraum bemühen. Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.20 ist deshalb eine maßvolle Entwicklung der Einwohnerzahl, um in Verbindung mit einer Konsolidierung des touristischen Angebots Grundlagen für die Verbesserung der Infrastruktur zu schaffen. Die Gemeinde Schwedeneck will ihren zahlreichen älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern nicht zumuten, wegen jeden Einkaufs oder jeden Arztbesuches weite Fahrwege in Kauf nehmen zu müssen. Mit der Verwirklichung der Bauflächen soll eine Verödung des Dienstleistungsangebots in der Gemeinde entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde hat dieses städtebauliche Konzept selbst in vielen Sitzungen und Beratungen entwickelt. Die Absicht der Gemeinde an diesem Standort das dringend notwendige Dienstleistungs-, Versorgungs- und Wohnungsangebot zu verwirklichen liegt bereits viele Jahre zurück. Nunmehr konnte eine private Investorengesellschaft gefunden werden, die dieses Konzept ver-

wirklichen will. Das Plangebiet ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Bauland genehmigt worden. Innerhalb des Plangebiets wird nicht im schützenswerte Landschaftsteile eingegriffen. Das Plangebiet liegt zwar zum Zeitpunkt der Planung im Landschaftsschutzgebiet. Auf Antrag der Gemeinde ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.20 aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

Der Grünordnungsplan hat der unteren Naturschutzbehörde vorgelegen. Zustimmung ist erteilt. Die in der Verfügung genannten Hinweise sollen bei der Verwirklichung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde hat bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes auf eine ortstypische Bauweise und auf die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft große Rücksicht genommen. So sind in den Randbereichen nur eingeschossige Einfamilienhäuser mit einer davorgeschalteten breiten Eingrünung als neuer Ortsrand vorgesehen. Zusätzlich wurde anhand der nachfolgend abgebildeten Schnittarstellung (hier nur Auszug und Verkleinerung) die Bühnenentwicklung der geplanten Gebäude und die Frage der Einbindung in die Landschaft nochmals überprüft. Aufgrund der Art der gewählten Bebauung und der Überwiegend nur ein- bis zweigeschossigen Bauweise und großer Eingrünungsflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben. Außerdem werden durch die Planung schützenswerte Landschaftsteile nicht beeinträchtigt. Diese Flächen, wie Hangkanten, Bachläufe etc. liegen außerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Landschaftspflegerischen Belange soll zukünftig auf eine Verwirklichung planerischer Bauflächen nördlich des Plangebiets und westlich der Seestraße verzichtet werden. In der Neufassung des Flächennutzungsplans ist darauf bereits Rücksicht genommen.

Es ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Vermutung ge-

äußert worden, daß innerhalb des Plangebiets **ALLASTEN** vorhanden sein sollen. Aufgrund von Probebohrungen konnte dies nicht bestätigt werden. Ein bekanntes und vorhandenes Allastengebiet befindet sich außerhalb des Plangebiets. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind Einwirkungen von diesem Bereich auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Trotzdem soll vor Baubeginn eine gründliche Bodenuntersuchung zusätzlich vorgenommen werden.

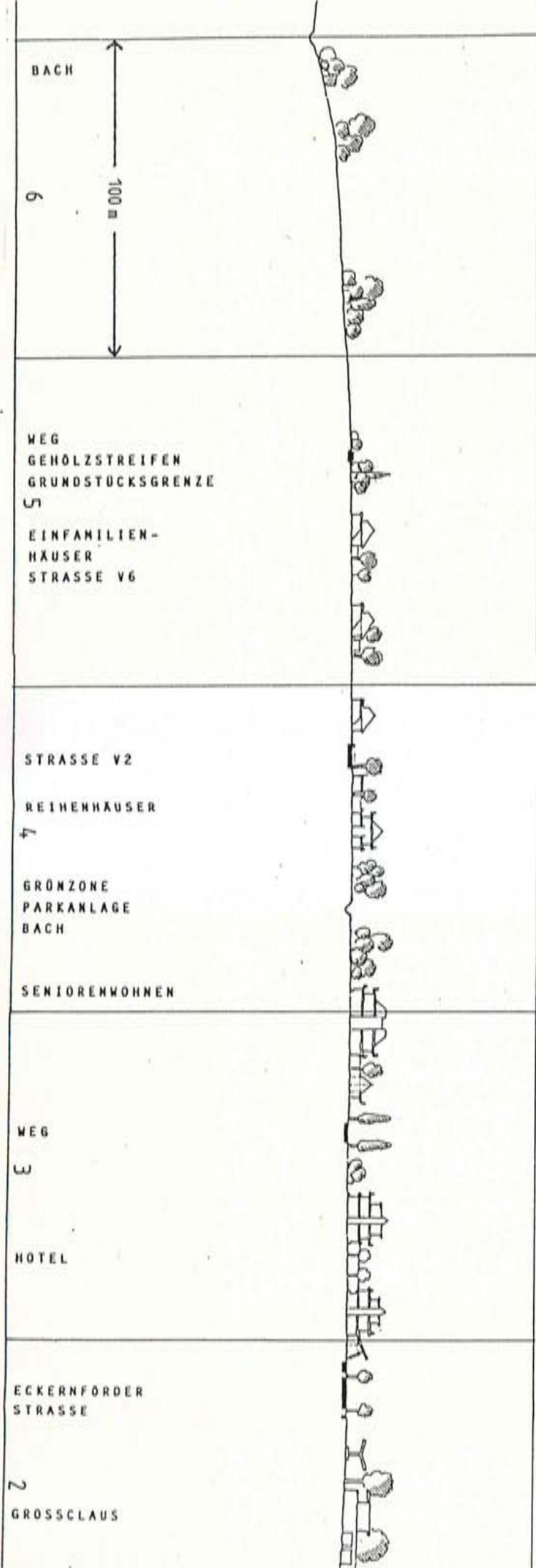
forderlich gehalten. Diese Begrenzung erfolgt aufgrund landesplanerischer Vorgaben. So wird auch für das Hotel die Zahl der zulässigen Apartments auf 80 begrenzt. Da eine Aufteilung nach Wohnungseigentum vorgesehen ist, die Apartments jedoch dem Hotelbetrieb zugeschlagen werden, ist durch Baulast zugunsten der Gemeinde abzusichern, daß auch über einen Zeitraum von 5 Jahren hinaus eine gewerbliche Fremdenverkehrenutzung erfolgt. Ggf. sind hierzu gesonderte vertragliche Vereinbarungen erforderlich.

Die Gemeinde stellt durch vertragliche Regelungen sicher, daß von den geplanten **WOHNUNGEN** mindestens 25% für den örtlichen **EIGENBEDARF** zugeteilt werden. Zusätzlich wird die Begrenzung der möglichen Zahl der Wohnungen für er-

GEMEINDE SCHWEDENEC  
ORTSTEIL SURENDORF

SCHNITT-DARSTELLUNG (Verkleinerung)

16.1



17

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Grobe Schätzung der zu erwartenden Erschließungskosten;  
ohne Kosten Grün- und Bepflanzungsmaßnahmen, Wege inner-  
halb der Grünflächen, Wald, Umbaukosten Eckernförder  
Straße:

1	Grunderwerb Verkehrsflächen	60 000.-
2	Bau der Verkehrsflächen (ohne: s.o.;	
	Marktplatz nur grobe Schätzung)	1 160 000.-
3	Straßenentwässerung	450 000.-
4	Straßenbeleuchtung	60 000.-
	Summe 1-4	1 730 000.-
5	Schmutz- und Regenwasser	720 000.-
6	Trinkwasser	360 000.-
7	Strom	270 000.-
8	Sonstiges	200 000.-
	Summe 1-8	2 550 000.-

Umittelbar nach Vorlage  
der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll mit der Er-  
schließung begonnen werden.

DATEN

Fläche Gesamtgebiet	8,6 ha
Einfamilienhäuser	30
Reihenhäuser	22
Wohnungen im Einkaufszentrum	14
Geschätzte Zahl WE	66 - 70

17.1

18

VER-UND ENTSORGUNG

**TRINKWASSER** Anschluß an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Osdorf.

**LÖSCHWASSER** Aufstellung von Hydranten nach Abstimmung mit örtlicher Feuerwehr; Anlage von naturnahen Teichen auch zur Entnahme von Löschwasser geplant.

**ABWASSER  
REGEN-  
WASSER**

Anschluß an die Schutz- und Regenwasserleitungen der öffentlichen Entwässerungsanlage im Trennsystem; für die Ableitung des Oberflächenwassers Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen, geplant auch naturnahe Gräben und Teiche mit vorgeschalt. Schmutzfang.

**MÜLL**

Anlagen des Kreises

**STROM**

Schlesweg

**POST**

Telekom

Rechtzeitige Abstimmung vor Baubeginn der Erschließung; min. 6 Monate mit Fernmeldedamt Kiel, Postfach 1200, Kiel, Dienst. P 1 L;

Tel. 0431 - 5 91 - 2495.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung am 02.11.1993 gebilligt.

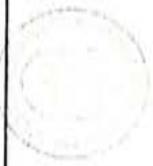
Schwedeneck, dem

28. NOV. 1993

Bürgermeister



## AUFSTELLUNGSVERFAHREN UND PLANÄNDERUNGEN



Nach dem ersten Satzungsbeschluß und nach dem Anzeigeverfahren beim Kreis Rendsburg-Eckernförde sind

Planänderungen

für die Satzung erforderlich geworden. Die Gemeinde hat daher erneut ein

Auslegungsverfahren

bezogen nur auf die → Planänderungen durchgeführt. Die Planänderungen wurden überwiegend als 'Überklebungen' und Teiländerungen in der bisherigen 1. bis 5. Ausfertigung vorgenommen. Die Änderungen sind somit auch auf den Plänen zu erkennen. folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Teil A Planzeichnung:

- Flächenfestsetzung für die Trafostation
- zeichnerische Angabe für den Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.

Teil B Text:

- Abs. 5 ergänzt um die Zulässigkeit von Garagen auch im Hauptgebäude.
- Abs. 6 überarbeitet zur Festsetzung der Größenangaben der zulässigen Verkaufsfläche.
- Abs. 7 überarbeitet durch Fortfall der Festsetzung, das

3. Obergeschloß als Staffelschloß ausführen zu müssen.

- die Höhenfestsetzung für Dremmel wird gestrichen;  
neu: Dachneigung 25°; Sattel- und Pultdächer zulässig.

- Abs. 13 Herausnahme der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Teilgebiet 7.

Begründung:

Die Begründung wurde in den Seiten 1, 2, 20, 21, 22 unter Hinzufügung der Seite 23 geändert.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.09.1995

Swedeneck, 19.10.1995  
.....

  
Bürgermeister