

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.9 - Baugebiet Waldstraße/Holz-koppel -
der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung Süderbrarup hat der Amtsausschuß des Amtes Süderbrarup am 9.5.1977 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.
- 1.2 Der Plan erhielt die Bezeichnung:
"Bebauungsplan Nr.9, Baugebiet: 'Waldstraße-Holz-koppel' der Gemeinde Süderbrarup".
- 1.3 Mit der Ausarbeitung des Planes wurde Architekt Hans Fischer, Schleswig, beauftragt.
- 1.4 Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der F-Plan des Amtes Süderbrarup ist vom Innenminister gemäß Erlass vom 6. Juni 1973 genehmigt worden.
Der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes Nr.9 liegt innerhalb der als "Wohnbaufläche" und "gemischten Baufläche" dargestellten Bereiche des F-Planes im Südosten der Ortslage.
- 1.5 Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dienen Flurkarten i.M. 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000.

2. Maßnahmen zur Ortsentwicklung

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Regional- und Kreisentwicklungsplanung ist die Gemeinde der Auffassung, die besonders ausgeprägte Zentralfunktion des Ortes im Nahbereich zu sichern und zu stärken. Voraussetzung ist hierzu u.a. die optimale Nutzung der öffentlichen wie privaten Infrastruktur, welche gut ausgebaut vorhanden ist.
Süderbrarup ist Standort zentralörtlicher Einrichtungen wie Amtssitz, Schulzentrum und vieler leistungsfähiger Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.

Hieraus folgt, daß die bauliche Entwicklung sich auf den Ort konzentrieren soll.

Wenn auch mit einer Zunahme der Bevölkerung im Amtsreich kaum gerechnet werden kann, läßt sich anhand der Einwohnerzahlen von Süderbrarup (1970: 3.282 EW, 1976: 3.562 EW, Januar 1977: 3.573 EW) keine rückläufige Einwohnerentwicklung ablesen.

Um auch fernerhin die für einen Zentralort notwendige EW-Zahl zu halten, müssen Maßnahmen getroffen werden, die eine Abwanderung aus Mangel eines unzureichenden Wohnangebotes verhindern, zumal die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nicht nachgelassen hat und ein allgemein steigender Wohnflächenbedarf zu verzeichnen ist.

Neben den beabsichtigten Neubaumaßnahmen zur Deckung des baulichen Eigenbedarfs im Nahbereich wird nicht außer Acht gelassen, die vorhandene Bausubstanz mit ihren für den Zentralort notwendigen Funktionen besonders im Ortskern zu erhalten.

Hier hat die Gemeinde zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, die auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sichern soll, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Insgesamt erscheint es als langfristige Maßnahme zur Ortsentwicklung sinnvoll, das Parallelkonzept von Neubau und Bausubstanzerhaltung zur Sicherung des Wohn- und Arbeitsplatzbedarfs zu verfolgen.

3. Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Planungsgebietes

Folgende Gründe sprechen für die Auswahl des Baugebietes "Waldstraße-Holz-koppel":

- 1) Das Plangebiet befindet sich innerhalb ausgewiesener Wohnbau- und gemischter Bauflächen des Flächennutzungsplanes.
- 2) Die Gemeinde hat die Flächen als Bauland günstig erworben, sodaß bei der zu erwartenden, kostengünstigen Erschließung im Interesse Bauwilliger ein preisregulierendes Baulandangebot zur Verfügung steht.
- 3) Hervorzuheben ist die immissionsfreie Lage des Planungsgebietes im Gegensatz zu anderen Planungsvorhaben, die zwar im Innenbereich nach dem F-Plan liegen, aber dessen Realisierung wegen eines zu hohen Kosten- und Zeitaufwandes zur Zeit nicht möglich ist.
- 4) Mehr als ein Drittel des Planungsgebietes liegt besonders günstig für den Anschluß an das vorhandene Straßennetz und die Ortsentwässerung.

- 5) Der Umfang des Planungsgebietes beträgt ca 9 ha (94 WE).

Das Baugebiet soll in mehreren Abschnitten erschlossen werden.

Der 1. Bauabschnitt umfaßt 28 Wohneinheiten (im allgemeinen Wohngebiet) und wird im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Waldstraße begrenzt und liegt südlich des durchgehenden, in westöstlicher Richtung laufenden Knicks. Östlich wird das Gebiet des 1. Bauabschnitts durch die Baugrundstücke Nr.50-53 und Nr.73 abgegrenzt. Die südliche Grenze ist zugleich die Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches.

Die Realisierung der weiteren Bauabschnitte hängt von der Nachfrage nach Baugrundstücken und der Bereitstellung des Baulandes durch die jetzigen Grundstücksbesitzer ab.

- 6) Begünstigt wird das B-Planvorhaben durch Koppelung mit einer bevorstehenden, öffentlich geförderten Tiefbaumaßnahme:

Unabhängig von der beabsichtigten Planung verläuft ein neu zu verlegender Hauptstrang der Ortsentwässerung (für Regenwasser) durch das Planungsgebiet. Eine gleichzeitige Verlegung der großdimensionierten Entwässerungsleitung in der zukünftigen Straßentrassierung des B-Planes ermöglicht einen kostensparenden Anschluß des Baugebietes.

4. Bodenordnende Maßnahmen

- 4.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.
- 4.2 Die Fläche für öffentliche Straßen, Parkplätze, Fußwege, Grünflächen und Spielplätze, sowie sonstige Flächen für Gemeinbedarf, werden von der Gemeinde erworben.
- 4.3 Die für die Bebauung ausgewiesenen Flächen werden entsprechend den in Aussicht genommenen, im Plan eingetragenen neuen Grundstücksgrenzen aufgeteilt und von den bisherigen Eigentümern an die Interessenten verkauft.
- 4.4 Die Verkehrsflächen sind an die im Plan in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte gebunden, damit die städtebauliche Lösung des Planes erreicht wird.

- 4.5 Soweit sich die Flächen des Planungsgebietes nicht in Gemeindeeigentum befinden und für den Fall, daß die vorhandenen Grenzen es nicht ermöglichen, nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke einzuteilen, ist die Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff BBauG vorsehen.
- 4.6 Wird aus den oben genannten Gründen eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG statt. Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG angewendet werden.
- 4.7 Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen auf Grund normaler direkter Verhandlungen durchgeführt werden können.

5. Versorgungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem gemeindeeigenen Wasserwerk durch Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Die Kapazität des Wasserwerkes ist ausreichend.

5.2 Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Der Ort hat seit 1956 eine öffentliche Ortskanalisation im Trennsystem und eine vollbiologische Kläranlage. Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Anlagen angeschlossen.

5.3 Elt - Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswig) in Rendsburg. Innerhalb des Planungsgebietes werden die Eltleitungen verkabelt. Der Standort der erforderlichen Umformerstation ist in der Planzeichnung eingetragen.

5.4 Gasversorgung - entfällt.

5.5 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Kreis Schleswig-Flensburg für das gesamte Kreisgebiet.

5.6 Feuerlöscheinrichtungen

Der Ort hat eine freiwillige Feuerwehr. Für die Löschwasserentnahme werden Hydranten in das Leitungsnetz der Wasserversorgungsanlage eingebaut.

5.7 Telefoneinrichtung

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt. Innerhalb des Planungsgebietes ist aus gestalterischen Gründen eine Verkabelung der Fernsprechleitungen erwünscht.

5.8 Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Straßenbeleuchtung werden Standleuchten verwendet, wie sie in den jetzigen Ortsstraßen bereits vorhanden sind. Die Stromzufuhr erfolgt durch Erdkabel, die in den Gehsteigen verlegt werden.

6. Baugrundverhältnisse

Laut Stellungnahme des "Geologischen Landesamtes" vom 4.8.1977 ist - bedingt durch Einschaltung toniger Lagen - mit Stauwasserspiegeln oberhalb von 6 - 7 m unter Gelände zu rechnen. Daher sind bei unterkellerten Gebäuden Drainagen vorzusehen.

7. Knicks

Ein großer Teil des vorhandenen Knickbestandes soll erhalten werden und ist deshalb auch planungsrechtlich durch Eintragung in die Planzeichnung gesichert worden (siehe Zeichenerklärung zur Planzeichnung).

Von besonderer Bedeutung ist hier der in westöstlicher Richtung laufende Knick, der das Planungsgebiet in drei Bereiche unterteilt: in zwei nördliche, welche als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen sind und in einen durchgehenden südlichen, ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA). Dieser Knick bildet also die Trennung zwischen den Baugebieten Mi und WA und ist in Verbindung mit dem parallel laufenden Grünstreifen am Betriebshof der Straßenbauverwaltung als Immisionsschutzstreifen vorgesehen.

Im 1. Bauabschnitt entfallen insbesondere die nordsüdlich laufenden Knickteile zwischen den Flurstücken 42, 21 und 20/1 (siehe auch "künftig fortfallende Flurstücksgrenzen"). Bei der Realisierung der nächsten Bauabschnitte fallen die Knicks - neben den Straßendurchbrüchen der Nordsüdstraßen - an der Ostseite des Planungsgebietes (zwischen den Baugrundstücken und der Straße) sowie an der Südostseite (Südseite der geplanten Straße mit dem Straßenquerschnitt "E") und im Bereich der Kreisstraße 26 fort. Diese Maßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Grundstückerschließung erforderlich.

8. Öffentliche Einrichtungen, auch außerhalb
des Bebauungsplanes

Für die Versorgung in wirtschaftlicher Hinsicht sind die dem zentralen Ort gemäßen Einrichtungen wie ein leistungsfähiger Einzelhandel, Handwerksbetriebe, Banken, Tankstellen und sonstige Dienstleistungsunternehmen weitgehend vorhanden. Auch sind die Einrichtungen zur Betreuung der Einwohner in kultureller, gesundheitlicher, gesellschaftlicher und seelsorgerischer Hinsicht der zentralen Bedeutung des Ortes entsprechend vorhanden und werden zielstrebig ausgebaut.

9. Kosten (überschlägliche Ermittlung)

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen ergeben sich wie folgt:

9.1 Grundstückserwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, Straßen, Wege, Parkplätze, Kinderspielplätze und Grünanlagen	. 3 4 5 : 0 0 0 .
9.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen	. . 4 4 5 : 0 0 0 .
9.3 Straßentwässerung	. . 1 3 5 : 0 0 0 .
9.4 Straßenbeleuchtung	. . . 6 0 : 0 0 0 .
9.5 Wasserversorgung	. . 1 1 5 : 0 0 0 .
9.6 Abwasserbeseitigung	. . 1 3 5 : 0 0 0 .
9.7 Elt-Versorgung	. . 2 1 0 : 0 0 0 .
9.8 Sonstige Kosten	. . . 8 5 : 0 0 0 .
 	<hr/>
Gesamterschließungskosten	DM 1 5 3 0 . 0 0 0 =====

9.9 Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Erschließungskosten nach ihrer Satzung mit 10 % vom umlagefähigen Erschließungsaufwand.

Süderbrarup, den 21.2.1979



Amt Süderbrarup