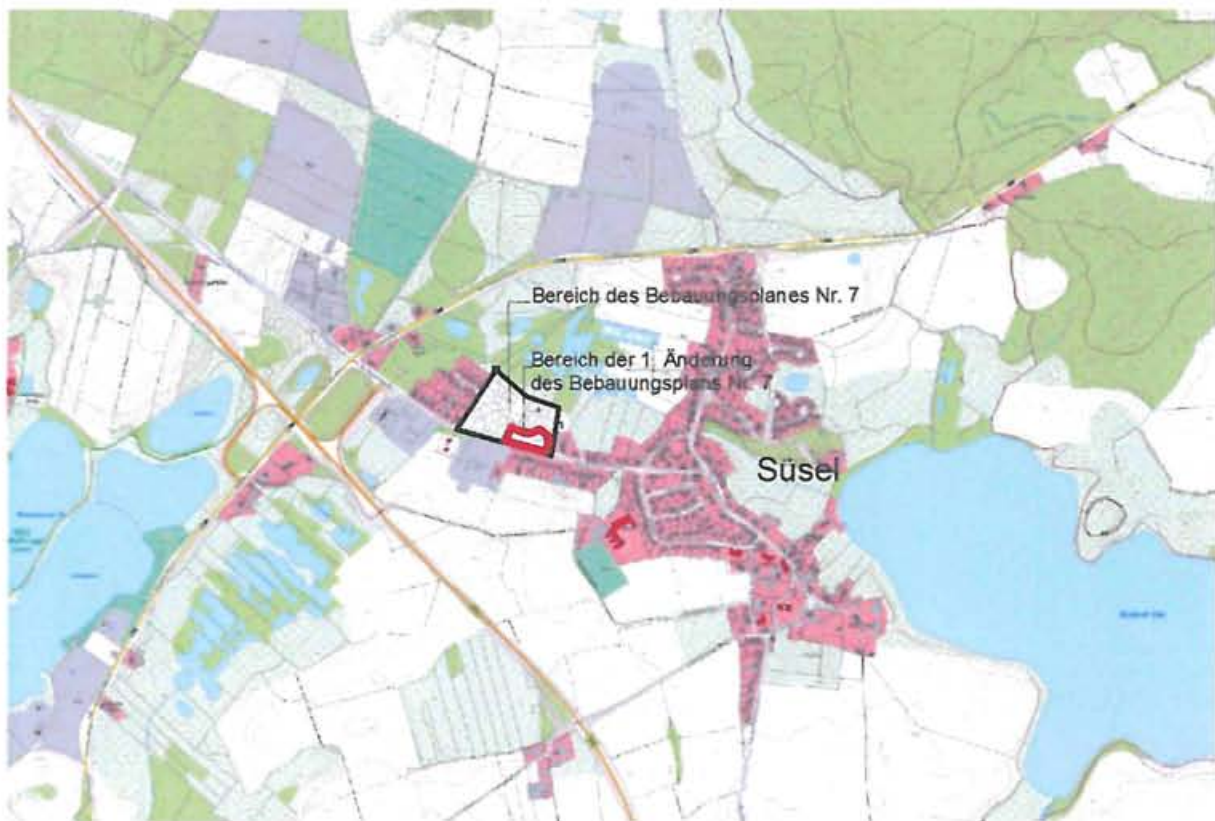




Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Süsel

für das Gebiet der Straße Am Hufeisen



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 28.05.2013 bis 28.06.2013

Beteiligung der TÖB, Behörden u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 15.05.2013

Beschluss der Gemeindevertretung (§ 10 (3) BAUGB am 29.08.2013

Inhalt

I. Teil: Begründung	1
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	1
2.1 Tatsächliche Situation	1
2.2 Rechtliche Situation.....	1
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	1
5. Ver- und Entsorgung	3
6. Kosten	3

I. Teil: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes überplant. Das Plangebiet umfasst sechs überwiegend bebaute Einzelhausgrundstücke sowie die örtliche Hauptverkehrsstraße „An der Bäderstraße“ und die straßenbegleitenden Bäume sowie die dortigen Grünstrukturen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel hat in ihrer Sitzung am 21.06.2012 die Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 beschlossen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Tatsächliche Situation

Die Bauflächen des Gebietes „Moorkamp/ Moorkrog“ sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 bebaut worden. Dieser hat seine Rechtskraft durch Bekanntmachung am 23.05.2007 erhalten. Aufgrund der intensiven Bautätigkeiten im Hauptort der Gemeinde Süsel ist zwischenzeitlich ca. $\frac{3}{4}$ der Baugrundstücke bebaut bzw. kann aufgrund einer durch den Kreis OH erteilten Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO (Bauanzeige) kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Für fünf der sechs überplanten Baugrundstücke liegt ebenfalls eine Genehmigungsfreistellung vor. Die Bautätigkeit ist dort bereits begonnen, bzw. teilweise sind die Wohngebäude schon in der Nutzung. Für das sechste Baugrundstück ist das Verfahren zur Genehmigungsfreistellung derzeit (Stand: 2012-12-21) in der Bearbeitung.

2.2 Rechtliche Situation

Das Plangebiet umfasst ein sehr kleines Segment des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7. Innerhalb des Plangebietes können auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 7. Einzelhäuser mit der Grundflächenzahl von 0,25 errichtet werden und entsprechend dem Gebietscharakter eines Allgemeinden Wohngebietes genutzt werden. Für vier Grundstücke ist zusätzlich die Firstrichtung vorgegeben. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die zu diesem Zwecke neu gebaute Erschließungsstraße „Am Hufeisen“. Mit der 1. vereinfachten Änderung werden die grundsätzlichen Planungsinhalte nicht verändert.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Ergänzung der straßenbegleitenden Knickstrukturen zur Aufwertung der Ortseingangssituation „An der Bäderstraße“.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die 1. vereinfachte Änderung umfasst Festsetzungsinhalte, die die Straßenraumqualität der erst kürzlich fertiggestellten Neugestaltung der Straße „An der Bäderstraße“ aufwerten soll und eine deutliche Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und der Erschließungsnutzung schafft.

Mit der Ergänzung bereits im Ursprungsplan festgesetzter bestehender Knickstrukturen durch planvolle Neupflanzungen zwischen dem Bestandsknick und dem außerhalb des Plangebietes in Nordwest Richtung verlaufenden Knicks wird ein einheitliches Straßenbegleitgrün in Form einer homogenen Bepflanzung geschaffen. Die Knickanpflanzung ist für die Grundstücke beidseitig des östlichen Einmündungsbereiches der Straße „Am Hufeisen“ in die Bäderstraße vorgesehen, um eine einheitliche Abgrenzung zwischen der Neubebauung und dem Straßenraum „An der Bäderstraße“ zu markieren.

Mit diesem landschaftstypischen Element wird neben der Aufwertung des Straßenraums eine klare Trennung der Erschließungssituation geschaffen und eine direkte Anbindung der Wohnbauflächen von der „Bäderstraße“ gezielt unterbunden.

Die Inhalte der Baugebietsfestsetzungen bleiben von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 unberührt und gelten entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unverändert fort. Zur eindeutigen Lesbarkeit der Planinhalte umfasst der Änderungsbereich sowohl die Baugrundstücke als auch den Straßenraum vollständig und übernimmt für das Baugebiet die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7.

Die bauleitplanerischen Änderungen betreffen den Bereich des Straßenraumes, Teilbereiche der straßenbegleitenden Wohnbauflächen an der Bäderstraße und die straßenbegleitenden öffentlichen und privaten Grünstrukturen sowie die dortigen Einzelbäume.

In der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes Nr. 7 sind lediglich die ohnehin nach Landschaftspflegegesetz geschützten vorhandenen Knickstrukturen planerisch gesichert. Weiterhin sind dort innerhalb des Verkehrsraums die straßenparallelen „Verkehrsgrünstreifen“ gesondert gekennzeichnet. Ebenfalls straßenbegleitend sind die Einzelbäume als schützenswerte Solitäre zum Erhalt festgesetzt. Eine Fortsetzung der Knickstrukturen entlang „An der Bäderstraße“ war nicht Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes. Dieser Planungsgedanke wurde im Zusammenhang mit der Ausbauplanung und mithin Neugestaltung des Straßenraum entwickelt.

Zur Schaffung einer ablesbaren und klaren Trennung zwischen der Hauptverkehrsfläche und den wohnbaulich genutzten Grundstücken ist eine konsequente Fortführung des Knicks gestalterisch erforderlich. Seitens der betroffenen Anlieger wird diese Umplanung befürwortet und als wünschenswert erachtet.

Aufgrund der zum Teil beengten räumlichen Verhältnisse ist für die Knickanpflanzung neben der Bepflanzung des straßenbegleitenden „Verkehrsgrünstreifens“ auch die Einbeziehung von Teilflächen der Baugrundstücke notwendig. Die Nutzungsanspruchnahme muss sich den örtlichen Gegebenheiten unterordnen und fällt je nach Örtlichkeit umfassender oder weniger umfassend aus. Die bodenrechtlichen Festsetzungen der privaten Flächen als anrechenbare Bauflächen bleiben von dieser Nutzungsüberlagerung unberührt, so dass die geänderten Gehölzfestsetzungen keinen Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzungen entfalten.

Nach Umsetzung der Planung werden in der Örtlichkeit durch die Ergänzung und Aufwertung des Bestandsknicks sowie die Neuanlage eines Knickabschnitts umfangreiche Änderungen sichtbar.

Neben der Neupflanzung des Gehölzstreifens als Knick sieht die Planung auch den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung des Bestandsknicks als gesonderte Festsetzung vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung entspricht den Regelungen des Ursprungsplanes und wird unverändert beibehalten.

6. Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für die 1. Änderung von B-PLan 7 "Am Hufeisen" in Süsel ist gewährleistet. In dem Bereich von 300 m um den Bebauungsplan Nr. 7 ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus diesen kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird. Diese Menge wurde auch bei einer Rohrnetzberechnung durch ein externes Rechenzentrum bestätigt.

7. Kosten

Der Gemeinde Süsel entstehend Kosten für die Knickbepflanzungen. Weitere Kosten z.B. durch einen Flächenerwerb sind nicht zu erwarten, da der anzupflanzende Knick auf öffentlichen und privaten Grund realisiert werden kann.

Süsel, den 20.06.2014




(Reinholdt)
Bürgermeister



Fachbereich Bauen,
Fachdienst 6.3. Stadt- und Gemeindeplanung, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin,
Tel. 04521/793-0, E-mail: fb-bauen@eutin.de, Internet: www.eutin.de