

Gemeinde Mielkendorf,
Krs. Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan (BBauG) Nr. 7
für das Gebiet "Moorkoppel"

M. 1:1000

B E G R Ü N D U N G

8.7.87

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Moorkoppel"
der Gemeinde Mielkendorf, Krs. Rendsburg-Eckernförde

1. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Gemeinde Mielkendorf liegt an der Eider, etwa auf der Hälfte zwischen Kiel-Schulensee und dem Ostufer des Westensees, und wird durch die Kreisstraße 6 (von Schulensee nach Rodenbek) erschlossen.

Das rd. 4,7 ha große Bebauungsplangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Mielkendorf, auf der Ostseite der Bundesautobahn, die hier die Ortslage Mielkendorfs teils auf einer Dammaufschüttung mit Brückenunterführung der K 6 und teils in einem Geländeeinschnitt durchquert.

Die Plangebietsfläche ist Teil eines in Ostwestrichtung verlaufenden Höhenrückens, der nach Süden in sanftwelliger Form in die umgebende Hügellandschaft übergeht.

Die Scheitellinie des Höhenrückens ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut und durch die Ostlandstraße (Stichstraße mit Wendeplatz) erschlossen.

Der Plangebietsteil "Moorkoppel" ist unbebaut und im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Der Plangebietsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Westen durch die "Ostlandsiedlung",
- im Süden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der offenen Landschaft.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Osten und Südosten durch eine Wallhecke/Knick und im Westen durch eine Schutzgrün-Neuanpflanzung an der Bundesautobahn abgeschirmt. Die Abschirmung zur Autobahn soll nach Süden durch einen ca. 150 m langen Lärmschutzwall mit Bepflanzung sowie durch eine Gehölzschutzpflanzung anschließend an den Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße Maaseweg erweitert werden.

Die Moorkoppel ist von einer feuchten Senke durchzogen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein kleiner Tümpel.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mielkendorf erstellt. Die Plangebietsfläche ist hier als Wohngebiet (W) festgesetzt. Im Zentrum der Wohngebietsfläche ist eine kleine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3. Grund für die Planaufstellung und Planungsabsicht

Die Gemeinde Mielkendorf beschloß am 19.10.1982 und mit Abänderung vom 28.08.1985 die Aufstellung des B-Planes Nr. 7, um dem örtlichen Bedarf und der Nachfrage an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern zu entsprechen und um eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Ortes zu gewährleisten.

Insbesondere soll dabei folgendes besonders berücksichtigt werden:

- Städtebaulich geordnete Anbindung des Plangebietsteiles "Moorkoppel" an die vorhandene Bebauung der Ostlandstraße.
- Durch die neu geschaffenen Wohnbauflächen soll der örtliche Bedarf an Wohnbauland für die nächsten fünf Jahre sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird nach abgeschlossener Bebauung bei einer der Planung zugrunde gelegten Anzahl von

rd. 32 Einfamilienhäusern im Bereich "Moorkoppel"

bei einer durchschnittlichen Belegungsziffer von rd. 2,5 E/EW als Mittelwert rd. 80 Personen aufnehmen.

Die Bebauung wird bereits in der Anfangsphase mit der Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zeitlich koordiniert.

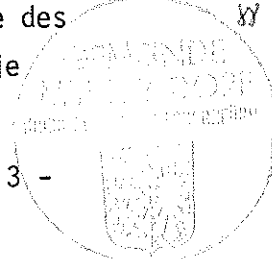
Die Erschließung und die Bebauung sollen in zwei Bauabschnitten nacheinander erfolgen. Die Bauabschnitte sind im Bebauungsplan ^{dargestellt} festgesetzt.

4. Entwicklung des Planes

Der Planbereich "Moorkoppel" wird von der an der Südwestgrenze des Plangebietes vorhandenen Straße "Zum Tamberg" aus durch zwei je

Hinweiserfüllung gem. Verfügung des
Landrates des Kreises Rendsb.-Eck.
vom 7.12.87 Az.: B7 Mielkendorf.

Wilmke
(Bürgermeister)



ca. 150 m lange, abgewinkelte Stichstraßen mit Wendeplatz in nordöstlicher Richtung erschlossen. Beidseitig dieser Stichstraßen und um die Wendeplätze herum sind Bauflächen für den Bau von eingeschossigen Einfamilienhäusern auf ca. 600 bis 900 qm großen Grundstücken vorgesehen.

Die Bebauung der beiden Stichstraßen mit Wendeplatz wird durchzogen von einer rd. 170 m langen und durchschnittlich rd. 35 m breiten öffentlichen Grünfläche, die zur ortsbaulichen Gliederungsfunktion auch das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen und ableiten soll.

Die von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abweichende Grünzugform anstelle einer Grüninsel ergab sich aus den für das Plangebiet vorliegenden Baugrunduntersuchungen mit einer sehr feuchten Senke im ausgewiesenen südwestlichen Grünzugbereich sowie aus den bei der Bebauungsplanung entwickelten optimalen Erschließungs- und Bauungsmöglichkeiten. Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächenumfang dieser öffentlichen Grünfläche ist jedoch im Bebauungsplan Nr. 7 "Moorkoppel" voll erhalten geblieben. Die in der Südostecke des Plangebietes ausgewiesene dreieckige Grünfläche ist bedingt durch die von der Bebauung einzuhaltende Abstandsfläche zu einem weiter südöstlich am Maaseweg liegenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Diese Grünfläche wird durch einen Gehweg an die Erschließungstichstraße angebunden. Ferner sind die Endpunkte der beiden Erschließungstichstraßen von ihren Wendeplätzen aus durch einen Gehweg durch den öffentlichen Grünflächenstreifen verbunden, um so die beiden Nachbarschaftsteile auch abseits der Fahrstraßen fußläufig zu erreichen.

Eine weitere Gehweganbindung ist vom Wendeplatz der östlichen Erschließungsstraße in Ostrichtung vorgesehen, um hier eine spätere Verlängerung nach Norden zur Kieler Straße schaffen zu können.

Aus der Neukonzeption der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ergeben sich aus verkehrstechnischen Gründen auch geringfügig veränderte Anbindungen des "Maaseweg" und des Weges "Tamberg" an die neu zu bauenden Erschließungsstraßen.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich im wesentlichen in Privateigentum sowie Teilflächen im öffentlichen Eigentum. Parzellierung und Flächenumlegungen werden mit der Realisierung der Erschließung erforderlich. Die Grundstücke werden an die neuen Eigentümer veräußert. Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen und geplante öffentliche Flächen werden nach Ausbaufertigstellung der Gemeinde Mielkendorf zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch einen Bauträger durchgeführt.

Einzelheiten der Erschließung werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Mielkendorf und dem Bauträger geregelt. Die Erschließungsarbeiten werden ausgeschrieben. Die Anlieger werden zu den Erschließungskosten herangezogen.

6.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Anliegerstraßen mit Wendeplatz. Die beiden Wendeplätze werden durch einen Gehweg miteinander verbunden. Die Straßenquerschnitte sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Plangebiet sind insgesamt 16 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Damit entfällt auf rd. zwei Baugrundstücke ein öffentlicher Parkplatz.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Neubauf Flächen wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Rumohr geregelt.

6.3 Hydranten

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind im Plangebiet Hydranten an geeigneter Stelle und in erforderlicher Anzahl einzubauen.

6.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das neu erstellte örtliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Mielkendorf mit Ableitung in das Bülker Klärwerk.

6.5 Regen- und Oberflächenwasserbeseitigung

Die Regen- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Ausbau einer Regenwasserkanalisation mit Abführung des Oberflächenwassers über ein naturnah auszubauendes Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche.

Die Ableitung des Überlaufwassers erfolgt in die örtliche Regenwasservorflut östlich der Autobahntrasse zur Eider.

Eine Einleitungserlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einzuholen.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

6.7 Stromversorgung

Alle Grundstücke der Neubauf Flächen werden an das von den Stadtwerken betriebene Ortsnetz Mielkendorf angeschlossen. Eine Verkabelung der Leitungen ist vorgesehen.

6.8 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

7. Sonstige Anlagen für die Allgemeinheit

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren ist in verkehrsberuhigter Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche

in der Südostecke des Plangebietes festgesetzt. Ausbau und Einrichtung des Spielplatzes erfolgen gemäß Bekanntmachung des Spielplatzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 18.01.1974 (GVOBl. Schl.-H. S. 30).

Öffentliche Grünflächen

An öffentlichen Grünflächen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Landschaftsgerecht gestalteter Grünzug mit naturnah zu gestaltenden Kleinteichanlagen, Gehweg, Wiese mit Gehölzgruppen im Bereich "Moorkoppel".
- Größere, öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz im südlichen Planbereich.
- Straßenbegleitgrünflächen im Bereich von Böschungen, Sichtdreiecken oder auf Wendeplatzanlagen.

Anpflanzungen und Einhegung

Die beim Plangebiet vorhandenen Wallhecken und Knicks werden erhalten. Die vollständige Einhegung des Plangebietes ist durch neu zu schaffende Strauchpflanzungen festgesetzt.

Alle öffentlichen Gehwegverbindungen werden mit baum- bzw. strauchartigen Begleitgrünpflanzungen versehen, so daß sich in Verbindung mit den vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen eine weitere Durchgrünung ergibt.

Für Schutzgrün- und Einhegungspflanzungen sind nur bodenständige, einheimische Gehölzarten zu verwenden.

8. Maßnahmen zur Lärminderung

Das Plangebiet wird an der Westseite von der Bundesautobahn tangiert. Der westlich des Plangebietes gelegene Bereich ist durch den von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrslärm vorbelastet.

Um die Probleme des Verkehrslärms in den Griff zu bekommen, hat die Gemeinde Mielkendorf ein Lärmgutachten anfertigen lassen.

In weiteren Abstimmungsgesprächen mit dem Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein und dem Straßenbauamt Rendsburg zur Lärmsanierung an der A 215 bei Mielkendorf, hier aktive und passive Maßnahmen auf der Westseite und der Ostseite der A 215 und im Bereich der K 6, wurden anhand von Lageplan, Kostenschätzung und entsprechenden Vermerken die weiteren Verfahrensschritte zur Realisierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und dargestellt.

Diese führten zum nachfolgenden Beschluß der Gemeindevertretung Mielkendorf vom 17.03.1987 über Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der BAB, der wie folgt lautet:

1. Die aus Bundesveranlassung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen der Bundesautobahn werden von der Bundesrepublik Deutschland (Straßenbaulastträger) durchgeführt.
2. Zusätzliche Maßnahmen, die über die der Ziffer 1 hinausgehen und dem Schutze der Neubaugebiete dienen sollten, werden aus Kostengründen von der Gemeinde Mielkendorf nicht vorgesehen. Die unter Ziffer 1 aufgeführten, planerisch erfaßten Maßnahmen können daher von der Straßenbauverwaltung durchgeführt werden.
3. Über notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf der östlichen Seite der BAB 215 wird die Gemeinde Mielkendorf zur gegebenen Zeit einen Planentwurf in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung aufstellen lassen."

9. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Moorkoppel" der Gemeinde Mielkendorf werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

Planbereich "Moorkoppel"

	Bauabschnitt	
	I	II
	DM	DM
9.1 <u>Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BBauG</u>		
9.31 Bau sämtlicher Straßen und Fußwegflächen einschl. erforderlicher Straßenbeleuchtung	ca. 100.000	340.000
9.32 Straßenentwässerung	ca. 70.000	110.000
9.33 Straßenbegleitgrün u. öffentl. Grünanlagen	ca. 10.000	15.000
9.34 Schutz- und Schirmgrünanlagen	ca. 13.000	12.000
Insgesamt:	ca. 193.000	477.000
9.2 <u>Sonstige Erschließungsmaßnahmen</u>		
9.41 Schmutzwasserkanäle	ca. 80.000	100.000
9.42 Wasserversorgung einschl. Versorgungs- leitungen	ca. 30.000	60.000
9.43 Lärmschutzmaßnahmen für rd. 32 Grund- stücke je rd. 7.000,-- DM	ca. 77.000	147.000
Insgesamt:	ca. 187.000	307.000
Kosten der Erschließung überschläglich insgesamt:	ca. 380.000	784.000

Die Gemeinde erhebt für die Erschließungskosten von den Anliegern Beiträge gemäß § 127 (1) BBauG.

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 9.1 (§ 127 (1) BBauG).

Gebilligt durch den
Gemeinderat: 17.03.87
Mielkendorf, den 20.07.87




Bürgermeister