

d 10 Bau JB

Gemeinde Mönkeberg
Der Bürgermeister

den 07. 09. 2000

Bebauungsplan Nr. 11b
Der Gemeinde Mönkeberg für den Geltungsbereich Stubenrauchstraße / Strand
Städtebauliche Begründung

1. Anlaß und Ziele der Planung	
1.1. Anlaß.....	2
1.2. Ziele.....	2
2. Geltungsbereich und Bestand	
2.1. Geltungsbereich.....	3
2.2. Bestand.....	3
3. Ausgangslage	
3.1. F-Plan.....	4
3.2. Landschaftsplan.....	5
4. Planinhalt	
4.1. Nutzungen an der Kieler Förde.....	5
4.2. Nutzungen landeinwärts.....	6
4.3. Verkehr.....	7
4.4. Grünplanung.....	7
5. Auswirkungen und Abwägung.....	8
6. Altlasten und Geruchsemissionen	
6.1. Altlasten.....	10
6.2. Geruchsemissionen.....	11
7. Ver- und Entsorgung, Maßnahmen	
7.1. Ver- und Entsorgung.....	11
7.2. Maßnahmen zur Plansicherung.....	11
Anlage 1 Altlastengutachten Ing.-Büro ALKO.1	
Anlage 2 Geruchsgutachten Emissionsmeßtechnik und Consult Mannebeck GmbH.	
Anlage 3 Vertragsvereinbarungen Ersatzmaßnahmen in Schönkirchen.	
Anlage 4 Vertragsvereinbarungen Ersatzmaßnahmen in Mönkeberg.	
Anlage 5 Vertragsvereinbarungen über Schutzmaßnahmen in den Räumereibetrieben.	

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 11b erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. 12. 1997.

Der B-Plan soll die planungsrechtliche Grundlage bilden für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes, das an die Kieler Förde angrenzt und in diesem Abschnitt in besonderem Maße das Erscheinungsbild der Gemeinde Mönkeberg prägt. Hier treffen verschiedene öffentliche Belange und private Interessen zusammen, die aufeinander abzustimmen und zu einer verträglichen Nachbarschaft zu entwickeln sind, indem Konflikte soweit wie möglich minimiert werden.

Die Aufstellung des B-Planes ist notwendig, weil sich innerhalb des Geltungsbereiches Eigentumsverhältnisse verändert haben, wodurch Nutzungsveränderungen ausgelöst werden. Die Gemeinde entspricht damit dem Gebot des Baugesetzbuches (BauGB), daß Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des B-Planes im einzelnen folgende Ziele:

- Die ehemals abgesperrte private Strandfläche südlich der Anlegerbrücke soll nach dem Erwerb durch die Gemeinde mitsamt der brüchigen Spundwand gründlich saniert und anschließend zur Ergänzung des vorhandenen Strandes nördlich der Brücke der Öffentlichkeit zur Benutzung wieder zurückgegeben werden. Mit dieser Maßnahme will die Gemeinde für ihre Bürger wie für Touristen die Qualität des Aufenthaltes für Freizeit und Erholung verbessern.
- Das Winterlager für Sportboote soll auf eine Fläche direkt an der Förde verlagert werden, die ebenfalls von der Gemeinde erworben wurde und die auch in der Vergangenheit teilweise als Bootsliègeplatz benutzt wurde. Die Konzentration der Trockenliègeplätze auf dieser ideal gelegene Fläche bedeutet für die Wassersport-Vereinigung-Mönkeberg e.V. als zukünftige Nutzerin eine deutliche Verbesserung.
- Das Bootswinterlager soll durch weitere Angebote mit baulichen Serviceeinrichtungen ergänzt werden, um den Standort Mönkeberg für den Bootssport komfortabler und damit attraktiver anbieten zu können.
- Die ehemalige Fläche für das Winterlager am Ende der Stubenrauchstraße soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, um die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen und abzurunden. Außerdem soll die desolante städtebauliche Situation dieses Ortes entsprechend der prominenten Lage für das Erscheinungsbild "Mönkeberg an der Förde" verbessert werden. Die Gemeinde verfolgt damit eine Wohnungs-Angebotspolitik, die der regionalplanerischen Lage Mönkebergs in der Entwicklungsachse Kiel-Laboe entspricht.

--Die Natur und Landschaft, insbesondere die Biotopflächen, der Hangwald mit seinem Waldsaum und das Landschaftsbild sollen berücksichtigt, weitestgehend nach dem Gebot der Eingriffsvermeidung und -minimierung geschont und in die städtebauliche Entwicklung integriert werden.

2. Geltungsbereich und Bestand

2.1.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist im Nordwesten und Südwesten durch die Kieler Förde begrenzt. Im Südosten liegt ein Teil des Ölberges im Geltungsbereich, um hier den Übergang Wald- Waldsaum- angrenzende Nutzungen zu verdeutlichen. Im Norden ist der Planbereich durch die Stubenrauchstraße und im Osten durch die Grundstücke 1219/45 und 1214/45 begrenzt. Die beiden am Ostrand gelegenen Privatgrundstücke sind in den Geltungsbereich einbezogen worden, um die dort vorhandene Nutzung (Schlachtere- und Räuchereibetrieb) planungsrechtlich im Verhältnis zur umgebenden Wohnnutzung abzusichern.

2.2.

Entlang der Bereichsgrenze im Nordwesten befindet sich die sogen. Ölpier, eine eingespundete, aufgespülte, ca. 300m lange Sandfläche. Seit etwa 1938/39 wurde hier bis zum Ende des 2. Weltkrieges die Anlage zum Betanken von Kriegsschiffen und zum Beliefern der landwärts dahinter liegenden Ölbunker betrieben. Die Spundwand unterliegt seit Kriegsende der langsamen Zerstörung durch Rost und ist dringend sanierungsbedürftig

Der nördliche, ca. 150m lange Teil der Ölpier wurde über lange Zeit als Bootslagerplatz und zum Einsetzen von Sportbooten genutzt. Er lag in privater Hand, war eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Diese Fläche hat die Gemeinde inzwischen erworben.

Anschließend liegt die Strandfläche, die inzwischen ebenfalls von der Gemeinde aufgekauft wurde. Sie hat die abgängige Spundwand bereits teilweise abgeschnitten und durch Findlinge ersetzt. Nach Beseitigung der ehemaligen Einzäunung und Abschluß der Sanierungsmaßnahmen wird diese Strandfläche wieder der Öffentlichkeit zurückgegeben.

Östlich von der neuen Strandfläche befindet sich an der Stubenrauchstraße der ehemalige Bootswinterlagerplatz der Wassersport-Vereinigung-Mönkeberg, der im Sommer auch als Behelfsparkplatz zur Verfügung stand. Diese Fläche hat die Gemeinde inzwischen von der Landeshauptstadt Kiel erworben.

Zwischen diesem Grundstück und der neuen Strandfläche liegt der öffentliche Parkplatz, über den das Grundstück für den neuen Winterliegeplatz erschlossen wird. Der Parkplatz ist nach Osten hin durch einen Gehölzstreifen mit Erlen abgegrenzt.

An der Stubenrauchstraße, dem östliche Teil des Geltungsbereiches, befinden sich neben Wohnhäusern zwei private Räuchereien und ein Fleischereibetrieb

Der südöstliche Teil des Plangebietes schließt einen Teil des "Ölberges" ein. Mit Zustimmung des Forstamtes Eutin ist der Böschungsfuß eindeutig als Waldgrenze festgesetzt und der vorgelagerte Gebüschbereich als Waldsaumzone definiert.

Zur Zeit der Planaufstellung verläuft der Fördewanderweg, von der Promenade nördlich des Plangebietes kommend, parallel zum öffentlichen Parkplatz am Ende der Stubenrauchstraße und weiter bergauf zum "Ölberg" in Richtung Stadtgebiet Kiel.

3. Ausgangslage

3.1.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mönkeberg, Ursprungsfassung 1969, ist das Plangebiet im einzelnen wie folgt dargestellt:

- Der südliche Teil der "Ölpier" als "Sonderbaufläche (SO) Bund",
- der nördlich anschließende Teil der "Ölpier" als "Sonderbaufläche (SO)" mit der Zweckbestimmung "Erholungsgebiet" und "Anlage für den Wassersport",
- am Ende der Stubenrauchstraße ein größerer öffentlicher Parkplatz, der in eine Grünfläche, die keine Zweckbestimmung hat, eingebettet ist,
- im Osten der Ausläufer des Hangwaldes als "Fläche für die Forstwirtschaft".
- Das Grundstück Stubenrauchstraße 35 ist als Teil der Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Von der Promenade nördlich des Plangebietes kommend, verläuft der Fördewanderweg in Richtung Süden, etwas später in Richtung Südosten den "Ölberg" hinauf in Richtung Gemeindegrenze zur Stadt Kiel.

- Parallel zur Stubenrauchstraße verläuft in Richtung Westen, am Ende mit einem Bogen in Richtung Südwesten und parallel zur Küste eine Verkehrsstraße mit der Bezeichnung "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" bis zur Grenze des Geltungsbereiches.

Der F-Plan ist entsprechend den Zielen für die städtebauliche Neuordnung des B-Plan-Gebietes im Parallelverfahren geändert worden (20. Änderung). Der B-Plan Nr. 11b ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Mönkeberg, aufgestellt im Jahre 1993, zeigt im einzelnen folgende Darstellungen:

- die Ölpierfläche als Teil einer zu entwickelnden größeren Biotopfläche, die sich in voller Breite in Richtung Osten ausdehnt, umrandet und bezeichnet mit "Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen", als Teil eines noch größeren Landschaftsschutzgebietes, eingeschlossen der ganze "Ölberg",
- innerhalb des größeren "Landschaftsschutzgebietes" die Strandfläche, als "Grünfläche" mit der Bestimmung "Bootslager",
- die unbebaute Fläche an der Stubenrauchstraße als "öffentlicher Parkplatz",
- zwischen dem Parkplatz und dem Strand (Grünfläche, Bootslager) eine "Gehölzfläche",
- in der Wasserfläche (Kieler Förde) westlich der Strandfläche ein "Yachthafen".

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Kreises Plön (1984) war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsplan der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diesen Status hat der Kreis Plön inzwischen aufgehoben, so daß diese Darstellung im Landschaftsplan gegenstandslos geworden ist.

4. Planinhalt

4.1

Nutzung der direkt an die Kieler Förde angrenzenden Flächen:

Südlich der Anlegebrücke soll die vorhandene Strandfläche, nachdem die baufällige Spundwand entfernt und durch einen Steinwall ersetzt ist, für die allgemeine öffentliche Nutzung saniert werden. Zur Landseite wird die Strandfläche durch den teilweise vorhandenen, mit Bepflanzung aufzubessernden Strandwall abgegrenzt. Mit der Festsetzung "Grünfläche" und der Nutzungsbestimmung "öffentlicher Strand" ist diese planerische Absicht ausreichend abgesichert.

Die festgesetzte Strandfläche soll den vorhandenen Strand nördlich der Brücke ergänzen, um die gewünschte Benutzerfreundlichkeit und Attraktivität nachhaltig zu verbessern. Die Strandfläche soll sowohl für die Mönkeberger Einwohner als auch für Gäste verfügbar sein. Er ist ein Teil der "Visitenkarte" des tourismusfreundlichen Erscheinungsbildes der Gemeinde Mönkeberg.

Die südlich anschließende ca. 150m lange Fläche, als "Sondergebiet Hafen" mit der Zweckbestimmung "standortabhängige maritime Dienstleistungen" festgesetzt, dient in erster Linie der eindeutigen Regelung des Winterlagers sowie des Einsetzens und Herausholens der Sportboote.

Diese Nutzung wird seit langer Zeit auf der (ehemals privaten) Fläche ausgeübt. Sie entspricht auch der Darstellung in der Urfassung des F-Planes "Anlagen für den Wassersport" (in der geänderten Fassung SO-Hafen).

Mit der Festsetzung im B-Plan ist die Konzentration des Bootswinterlagers an einer Stelle gesichert. Zugleich wird damit die ehemalige Winterlagerfläche frei für eine andere Nutzung.

Ein kleinerer Teil dieses Sondergebietes soll dazu dienen, weitere Serviceeinrichtungen als Ergänzung zu den schon vorhandenen baulichen Anlagen der Wassersport-Vereinigung-Mönkeberg an dieser Stelle anzubieten. Damit soll der maritime Standort Mönkeberg aufgewertet und das Teilsegment für Sport, Freizeit und Erholung für breite Schichten der Bevölkerung attraktiver gestaltet werden. Dieses Angebot ist für die wachsenden Bedürfnisse der Wassersport-Vereinigung eine deutliche Verbesserung. Die Lage am Wasser ist vorgegeben, die Nähe zum Sportboothafen und zum Winterlager ist erforderlich. Eine andere Stelle im Gemeindegebiet Mönkeberg ist nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar.

Die überbaubare Fläche ist auf max. 600 qm begrenzt, zulässig ist maximal 1 Geschöß und ein geneigtes Dach mit einer Neigung von max. 30 Grad.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet Hafen liegt in der Festsetzung "standortabhängige maritime Dienstleistungen und Gewerbe". Gem. § 11(2) BauNVO ist auch die Art der Nutzung festzusetzen, um dem B-Plan die erforderliche Bestimmtheit zu geben. Es werden diejenigen Nutzungsarten im einzelnen festgesetzt, mit denen die genannte Zielrichtung der Gemeinde zur Ergänzung der vorhandenen maritimen Nutzungen verfolgt werden kann.

Die geplante Bebauung soll als Ergänzung des vorhandenen Hafengebäudes und der Befestigungen des Hafens diesen Ort als "Anleger der Gemeinde Mönkeberg" direkt an der Kieler Förde städtebaulich hervorheben.

Die Festsetzung für die südlich an die Fläche "Sondergebiet Hafen" anschließende Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dient der Erhaltung des vorhandenen Biotops. Die Abgrenzung entspricht der vorhandenen örtlichen Gegebenheit, das bedeutet, die Biotopfläche wird nicht verändert. Sie bleibt weiterhin eingebunden in den größeren Zusammenhang in Richtung Osten und Süden, wie im Landschaftsplan dargestellt.

4.2

Nutzungen landeinwärts:

Ein Teil der Waldfläche ist in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen worden, um die vorhandene örtliche Situation der Waldgrenze zu verdeutlichen. Insbesondere soll die Wechselbeziehung zwischen der ansteigenden Topographie des Waldes (Hangwald) und den davor niedriger gelegenen Bauflächen dargestellt werden.

Die Festsetzung der Waldgrenze und die Reduzierung des vorgelagerten Waldsaums auf 20m sind mit dem Forstamt Eutin abgestimmt.

Die Bebauung auf den privaten Grundstücksflächen an der Südseite der Stubenrauchstraße wird mit einer Nutzungsart ("allgemeines Wohngebiet") und einem Nutzungsmaß festgesetzt, welche die vorhandenen Nutzungen Fleischerei und Räucherei und eine maßvolle bauliche Erweiterung auch in Zukunft zulassen. Damit soll der städtebaulichen Situation im Übergang von der Einzelhausbebauung zur etwas dichteren Bebauung am Ende der Stubenrauchstraße und dem Verhältnis zur gegenüberliegenden Straßenseite entsprochen werden.

Die Festsetzung WA ist gewählt worden, weil sie mit der vorgefundenen örtlichen Situation im Einklang steht. Gem. § 1(10) BauNVO sind auch die Nutzungen Räucherei und ggfs. Schlachtereier i. S. des Bestandsschutzes ausnahmsweise zulässig, obgleich sie generell im WA-Gebiet nicht zulässig wären. Allerdings ist gem. § 15(1) BauNVO sicherzustellen, daß durch geeignete Maßnahmen unzumutbare Störungen und Belästigungen ausgeschlossen oder mindestens soweit eingedämmt werden, daß sie mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich werden.

Mit der westlich anschließenden Nutzung allgemeines Wohngebiet soll die Bebauung auch an der Südseite der Stubenrauchstraße abgeschlossen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen die besondere städtebauliche Situation. Es sollen nur diejenigen Nutzungen zulässig sein, die der vorhandenen, fast ausschließlichen Wohnnutzung entsprechen bzw. diese nicht stören. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO werden mit Bezug auf § 1(6),1 BauNVO deswegen ausgeschlossen.

Der Maßstab für die bauliche Dimensionierung orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung "Fährhaus" sowie dem noch höheren danebenliegenden Wohngebäude. Aus diesem Grunde dürfen max. 2 Geschosse gebaut werden. Die vorhandene Firsthöhe des "Fährhauses" darf nicht überschritten werden. Das ist mit der Festsetzung der Firsthöhe von max. 16m über NN erreicht und entspricht einer absoluten Firsthöhe (ab Oberkante anschließender Straßenhöhe) von ca. 11m. Die Ausdehnung der möglichen Bebauung wird in abweichender Bauweise gem. § 22(4) BauNVO ermöglicht, um das Ortsbildes an dieser Stelle als Auftakt zur öffentlichen Promenaden- und Strandzone stadträumlich besonders zu betonen.

4.3.

Verkehr

Die Stubenrauchstraße ist nicht in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Dimensionierung ausreicht, um auch in Zukunft die Abwicklung des Verkehrs für die anliegenden Nutzungen zu gewährleisten. Die Erweiterung der Strandfläche sowie die zusätzliche bauliche Nutzung im SO-Gebiet Hafen und am Ende der Stubenrauchstraße erzeugen zwar zusätzlichen Fahrverkehr. Es handelt sich jedoch ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr, also nicht um Durchgangsverkehr. Gemessen an der relativ kurzen Straßenstrecke werden erhöhte Geschwindigkeiten nicht erreicht. Wegen des Ausmaßes der Straße werden auch weiterhin durch parkende Autos Behinderungen eintreten die nur niedrige Geschwindigkeiten zulassen.

Genau dieser Effekt ist für die Anwohner im Hinblick auf Lärmminimierung ein Vorteil.

Am Ende der Stubenrauchstraße werden entlang der auszubauenden Zufahrt zum SO-Gebiet Hafen mindestens 50 öffentliche Parkplätze ausgebaut. Außerdem steht in den Sommermonaten die Fläche für den Boots-Winterplatz teilweise als Parkplatz zur Verfügung.

Im übrigen ist die Stubenrauchstraße eine Zubringerstraße zu öffentlichen Nutzungen -insbesondere zum Yachthafen und zum Strand-. Sie darf hinsichtlich dieser Vorprägung nicht mit einer Anliegerstraße für reine Wohnnutzung verglichen werden.

4.4.

Grünplanung

Die Festsetzungen für Grünflächen entsprechen im wesentlichen den vorhandenen Gegebenheiten.

Die Strandfläche ist aus systematischen Gründen als Grünfläche "Strand" festgesetzt. Sie wird durch den vorhandenen Strandwall begrenzt.

Die Biotopfläche ist nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Waldrand ist entsprechend der Abstimmung mit der Forstbehörde definiert und festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Trasse des Fördewanderweges bis auf einen kleinen Abschnitt im Süden des Plangebietes auf die vorhandene Zufahrt zum Winterlager gelegt worden. Sie entspricht damit der vorhandenen Führung nördlich der Anlegebrücke.

Es ist ein Grünordnungsplan parallel zum B-Plan-Verfahren aufgestellt worden. In ihm sind vor allem die Bilanzierung der Eingriffe sowie der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

B-Plan-relevante Festsetzungen des GOP sind in den B-Plan übernommen worden.

Zusätzlich zu den Festsetzungen wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude in der SO-Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Empfohlen werden die Arten: Efeu *Hedera helix*,

gewöhnliche Waldrebe *Clematis vitalba*,

Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*,

wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii".

Die Größe der Pflanzfläche muß je Pflanze 1 qm betragen.

Als zu pflanzende Baumarten werden vorgeschlagen;

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*,

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*,

Feld-Ahorn *Acer campastre*.

5. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Aus den definierten Zielvorgaben und Festsetzungen sind die Auswirkungen der Planung abzuleiten.

Die Realisierung der Planung wird das Ortsbild an einer auffälligen Stelle deutlich erkennbar verändern.

Die Sanierung und Revitalisierung der Strandfläche führen dazu, daß anstelle eines unordentlichen Ortsbildes mit verrosteter, halbzerfallener Spundwand und einem unansehnlichen Drahtzaun in Zukunft ein Steinwall zum Wasser hin, ein von Menschen benutzter Strand mit einer Randbepflanzung das Bild beherrschen werden. Diese Veränderungen liegen mit hohem Maß im Interesse der Allgemeinheit, weil die Benutzbarkeit des Strandes ein attraktives Angebot für Freizeit und Erholung darstellt. Für die Gemeinde verbessert sich folglich die Imagewirkung, die schließlich allen Bürgern zugute kommt.

Es ist einzuräumen, daß durch diese Veränderung ein geschützter Biotop verloren geht. Allerdings muß auch eingeräumt werden, daß dieser Biotop für die Allgemeinheit eher nutzlos war, weil die Einzäunung den Zugang zur Ostsee versperrte und dem Ortsbild einen negativen Eindruck verlieh.

Alternative Standorte für eine Erweiterung der vorhandenen Strandfläche sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Erweiterung an dieser Stelle ist sinnvoll, weil die vorhandene Strandfläche viel zu klein und die notwendige Infrastruktur schon vorhanden ist.

In der Abwägung der Werte gegeneinander kommt die Gemeinde zu dem Schluß, daß der Strandnutzung der Vorrang gegenüber dem Biotopenschutz eingeräumt werden soll.

Die untere Naturschutzbehörde, Kreis Plön, hat mit Zustimmung des Landesamtes für Natur und Umwelt SH die Ausnahmegenehmigung gem. § 15a(5)1 LNatSchG (betr. die Biotopfläche) am 04.09.2000 erteilt.

Die Auswirkungen auf die Bilanzierung und den Ersatz werden im GOP behandelt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vertraglich abgesichert.

Die Festsetzung des So-Gebietes Hafen verändert hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich nicht den vorgefundenen Zustand. Die Fläche (nördlicher Teil der Ölpier) war langfristig als Bootslager und zum Hinein- und Herauslassen von Booten genutzt.

Allerdings ist mit der Festsetzung einer Bebauung für maritime Dienstleistungen ein Eingriff verbunden. Hier ist die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes abzuwägen gegen das Interesse, das die Allgemeinheit an dieser Bebauung hat.

Die Bedeutung des Yachthafens und der Serviceeinrichtungen ist in der städtebaulichen Begründung ausreichend gewürdigt worden.

Im Planungsprozeß hat im Zusammenhang mit der Erörterung der Anregungen und Hinweise eine Abwägung stattgefunden, die zu einigen Veränderungen des ursprünglichen Planentwurfes, d.h. zu einer Verminderung der Auswirkungen geführt hat.

So ist die bebaubare Fläche um 30% und die Gebäudehöhe von zwei Geschossen auf ein Geschoß reduziert worden und die max. zulässige Firsthöhe entfallen.

Es bleibt jedoch der Wille der Gemeinde, daß sich der Betrieb des Yachthafens zukunftssträftig entwickeln kann und entsprechende zusätzliche Angebote zur Verfügung gehalten werden. Die Attraktivität der Angebote für den Wassersport kommt allen interessierten Bürgern zugute und liegt damit im Allgemeininteresse.

Zweifellos wird das Landschaftsbild durch jedwelche Bebauung beeinträchtigt. Es kommt jedoch darauf an, welcher Zweck damit verfolgt wird und ob die Beeinträchtigung mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist.

Die Höhe des festgesetzten Baukörpers bleibt weit unter der Höhe des dahinterliegenden ansteigenden Waldes. Die Längsausrichtung bleibt mit max. 30 m in einer Größe, die dem Wald weiterhin die vorherrschende Wirkung im Landschaftsbild sichert.

Städtebaulich beabsichtigt die Gemeinde, durch einen vorgerückten Baukörper an dieser Stelle im Zusammenhang mit den Nutzungen Yachthafen, Promenade, Strand und Fähranleger die Bedeutung des maritimen Ortes "Mönkeberg an der Förde" zu signalisieren.

In der Abwägung kommt die Gemeinde zu dem Schluß, daß hier das Landschaftsbild zwar beeinträchtigt, aber nicht zerstört wird. Sie besinnt sich dabei auf diejenigen Gemeinden Schleswig-Holsteins, die an der Förde liegen und deren Bebauung sich in das Landschaftsbild eingefügt hat.

Die Ausnahme von den Verbotsregelungen gem. § 11(3) LNatSchG (Bauverbot im 100m-Abstand) ist nach Ansicht der Gemeinde mit den Belangen des Naturschutzes an dieser Stelle vereinbar. Dies wird dadurch bekräftigt, daß der Südteil der "Ölpier" unverändert bestehen und der Biotopenschutz gesichert bleibt. Hinzu kommt, daß auch für den Waldrand das Gebot der Eingriffsvermeidung erfüllt ist und der Biotop, in diesen eingebettet, seine ökologische Wirkung voll entfalten kann.

Die teilweise Beanspruchung des Waldrandsaumes durch die Erschließungstrasse zum neuen Winterlagerplatz kommt dadurch zustande, daß diese Trasse bereits früher vorhanden gewesen ist. Sie sichert auch den Zugang zur Pflege und Unterhaltung der Biotopfläche. Diese Trasse kann alternativ nicht an anderer Stelle gefunden werden, bzw. wäre der Eingriff eher noch schwerwiegender. Zur Minimierung des Eingriffs wird der neue Fördewanderweg größtenteils über die gleiche Trasse geführt. Die Oberflächenbefestigung soll wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Das SO-Gebiet soll umlaufend in einem ca. 5,00m breiten Streifen bepflanzt werden, um den Übergang zur geschützten Biotopfläche zu harmonisieren.

Die Bebauung auf der ehemaligen Fläche des Winterlagers ist in der Begründung ausführlich erörtert worden. Es handelt sich hier nicht um einen Eingriff, da die Fläche auch vor der Überplanung gem. § 34 BauGB als bebaubar zu beurteilen war.

Allerdings wird für die Bebauung in einer Tiefe von ca. 20,00m die 100m-Schutzzone in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme liegt insofern im öffentlichen Interesse, als die Bebauung in dieser Form ein Teil der städtebaulichen Ordnung darstellt. Wie in der Begründung ausführlich erörtert wurde, hat das städtebauliche Erscheinungsbild an dieser Stelle für die Gemeinde eine besondere Bedeutung. Die Inanspruchnahme ist erforderlich, weil die stadträumliche Wirkung, die sich an der durch das "Fährhaus" vorgeprägten Bebauung orientiert, anders nicht erreichbar wäre. Die Untere Naturschutzbehörde, Kreis Plön, hat die Ausnahmegenehmigung gemäß § 11(3)1 LNatSchG am 04. 09. 2000 erteilt.

Die Festsetzung des Erlenwäldchens als Bauland dient der Anrechnung auf die gewünscht Baumassenverteilung auf dem Gelände im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung. Sie liegt mit 0,3 noch 25% unter der zulässigen Höchstgrenze 0,4 gemäß BauNVO. Die vorhandenen Bäume sind durch die Bestimmung "Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Plan festgesetzt.

6. Altlasten und Geruchsemissionen

6.1.

Aufgrund von Ortskenntnissen sowie eines ersten Gutachtens des Geologischen Büros ALKO, Kiel, war für das Plangebiet der Verdacht auf Altlasten auf der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft "Ölbunkergelände" aufgetaucht.

Ogleich dieser erste Bericht keinen Hinweis auf akuten Handlungsbedarf brachte, hat die Gemeinde Mönkeberg bei ALKO ein zweites Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt aufgrund von 25 Rammkernsondierungen mit Tiefen bis zu 9m und anschließenden Laboruntersuchungen zu dem Ergebnis, daß von den altlastenverdächtigen Flächen im Bereich des B-Planes keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine Belastung des oberflächennahen Grundwassers ausgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der Boden des Grundstücks, das für den Wohnungsbau vorgesehen ist, bei Aushub und Abfuhr von der Baustelle als schwach belastet einzustufen ist.

Im gleichen Bereich sind in der Bodenluft geringe Methangehalte gemessen worden, die jedoch in dieser Größenordnung keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedeuten. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, im Fall einer Unterkellerung den Nachweis der Gasfreiheit zu führen.

Das abschließende Gutachten wird der städtebaulichen Begründung als Anlage 1 beigelegt. Der Hinweis und die Empfehlung des Gutachtens werden in den Textteil des B-Planes nachrichtlich übernommen.

Die Altlastenproblematik ist damit ausreichend berücksichtigt und aufgeklärt.

6.2.

Um zu erkunden, ob Geruchseinwirkungen der Schlachtereibetriebe mit Räucherei

und Partyservice mit der Festsetzung eines WA-Gebietes vereinbar sind, hat die Fa. Emissionsmeßtechnik und Consult Mannebeck GmbH aus Honigsee ein Emissionsgutachten erstellt. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, daß die in der GIRLE genannten Grenzwerte weit überschritten werden. Die Empfehlungen für Maßnahmen zur Eindämmung der Geruchsbelästigung werden ausgeführt. Die Maßnahmen sind vertraglich gesichert. Der Vertrag ist Bestandteil der Begründung.

7. Ver- und Entsorgung und Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

7.1.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme.

Falls erforderlich, wird die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde erforderliche Ergänzungen für die Regenwasserbeseitigung vornehmen.

Verbandsgewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die Stadtwerke Kiel AG hat den Bedarf an einer örtlichen Umspannstation angemeldet. Die entsprechende Fläche ist im B-Plan festgesetzt.

7.2.

Zur Neuordnung von Grund und Boden sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Absicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der im B-Plan vorgesehenen Fläche über das SO -Gebiet-Hafen ist nicht erforderlich, solange sich das Grundstück in der Hand der Gemeinde befindet. Das Gehr- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kiel auf dem WA - Gebiet ist durch einen bestehenden Vertrag gesichert.

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist durch städtebauliche Verträge abgesichert. Sie gehören als Anlage zur Begründung. Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt der Gemeinde zur Verfügung.

Für den Straßenbau werden vorauss. Kosten in Höhe von ca. 500.000.--DM entstehen. Die Mittel stehen im Haushalt der Gemeinde zur Verfügung.

Gem. § 19 BauGB soll durch Satzung für den Geltungsbereich des B-Planes bestimmt werden, daß die Teilung von Grundstücken der Genehmigung bedarf. Damit soll sichergestellt werden, daß die städtebaulichen Ziele des B-Planes insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte auch bei evtl. anstehenden Grundstücksteilungen gewahrt bleiben.

Mönkeberg, den 11.01.2001

Der Bürgermeister

