

BEGRÜNDUNG ZUR 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
- ORTSZENTRUM - DER GEMEINDE HEIKENDORF

1) Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf.

2) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Ortszentrums der Gemeinde Heikendorf. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 0,76 ha und ist ein Teilgebiet des Bebauungsplan Nr. 1 - Ortszentrum -. Erschlossen wird das Grundstück des Seniorenheimes über die Straße Langer Rehm.

3) Ziel und Zweck der Planungsänderung

Die Grundstücke werden genutzt durch das Alten- und Pflegeheim "Haus Heikendorf". Betreiber der Einrichtung ist die Kieler Stadtmission e.V. Die bisherige Anlage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen für moderne Alten- und Pflegeheime. Durch Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden sollen die interne Organisation, der Raumbedarf, die Haustechnik und der Brandschutz verbessert werden.

Außerdem soll die Einrichtung des Seniorenheimes erweitert werden aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage für Heimplätze. Die Erweiterung soll auf den südlichen Grundstücken im Teilgebiet 2 erfolgen. Es ist ein Gebäude mit 18 WE in 2-geschossiger Bauweise geplant. Die Einheiten sind separat organisiert und bieten 18 voll ausgestattete Wohnplätze.

Zusätzlich ist ein größeres Gemeinschaftshaus geplant, das an einen Altbau angegliedert wird. Diese Einrichtung soll als Treffpunkt dienen, die auch von allen älteren Bürgern des Ortes genutzt werden kann.

Die Erweiterung der Anlage erfolgt auf einer derzeit als Garten mit Obstbaumbestand genutzten Fläche. Der fortfallende Grünanteil des Grundstücks wird ersetzt durch eine Verbesserung der Freiflächengestaltung für das gesamte Grundstück.

Die Nutzung der Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf bleibt bestehen. Das Gebiet wird jedoch aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und des Maßes der Nutzung in zwei Teilgebiete unterteilt:

- a) im Teilgebiet 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da der bestehende Gebäudekomplex eine Länge von über 50,0 m aufweist. Die bisherige B-Planfestsetzung sah eine geschlossene Bauweise vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gegenüber der vormaligen Ausweisung insgesamt reduziert worden.

- b) Im Teilgebiet 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung auf diesem Grundstücksteil war vormals nicht möglich.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Seniorenzentrum werden nur auf Anlagen im Teilgebiet 1 ausgewiesen. Die Stellplatzanlage im nördlichen Bereich soll erweitert werden. Um die dafür erforderlichen Flächen zu erhalten wird die Grundstücksfläche der Gesamteinrichtung und somit der Plangeltungsbereich um eine Fläche von ca. 180 m² vergrößert. Diese Erweiterungsfläche betrifft die rückwärtigen Gartenflächen der privaten Flurstücke 48/42, 48/17, 48/40 und 48/15. Gegenwärtig werden von der Kieler Stadtmission e.V. Gespräche mit den Eigentümern geführt über den Erwerb der Grundstücke. Zukünftig sind insgesamt 30 Stellplätze ausgewiesen, davon sind 2 Garagenplätze in einem Gebäudeteil bereits vorhanden.

Im Teilgebiet 2 wachsen in einem Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze Sträucher. Diese Anpflanzungen sollen entlang der Grenzen zu der benachbarten Wohnbebauung durch eine anzupflanzende Hecke zum gegenseitigen Sichtschutz ergänzt werden.

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gesamtanlage ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert. Der Gemeindehaushalt wird durch die Baumaßnahmen nicht belastet.

Die Gemeinde Heikendorf führt die Änderung des Bebauungsplanes durch, um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und Erweiterung des Seniorenheimes zu ermöglichen und den Bestand dieser sozialen Einrichtung zu gewährleisten.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung über die geplanten Baumaßnahmen wurde im Monat Juni 1991 durchgeführt.

Aufgestellt

Heikendorf, den 10.08.1992



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.