

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 A FÜR DAS GEBIET
"WESTLICHER TEIL DER STRAÙE SCHÖNKAMP"
DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

Aufgestellt im September 2002

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

SKANDINAVIENDAMM 251

24109 KIEL

☎ 0431/535880, FAX: 531080

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 A ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der B-Plan Nr. 21 A ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, dessen Plangebiet den nördlichen Teil des Ortsteils Kitzberg entlang der Straßen Schönkamp, Konsul-Lieder Allee, Drosselhörn und Schlosskoppelweg beinhaltet.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 A (B-Plan) Reine Wohngebiete dar. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 A entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der gültige F-Plan wurde am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt. Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der Planung nicht berührt.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 A wurde am 21.02.2001 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.03.2001 bis einschließlich 26.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2001 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 21 A mit Begründung wurde am 12.12.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2001 frühzeitig an der Planung beteiligt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.04.2002 bis einschließlich 03.05.2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2002 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.06.2002 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 26.06.2002 wurde der B-Plan Nr.21 A der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum B-Plan Nr.21 A gebilligt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 A (B-Plan Nr. 21 A) befindet sich ca. 1.750 m südwestlich des Ortskernes von Altheikendorf im Ortsteil Kitzberg an der Straße Schönkamp. An das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen Wohnbebauung an. Im Süden schließen sich Waldflächen an. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 27/41,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 27/41, 27/42, 695/27, 27/7 und 27/8,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 27/8 sowie
- im Norden durch die Straße Schönkamp.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.625 m². Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen 9,0 m und 14,0 m über NN.



4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Heikendorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Heikendorf gehört als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Ortsteil Kitzberg, in dessen nördlichem Bereich sich das Plangebiet befindet, ist charakterisiert durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken. Das Plangebiet wird auch geprägt durch den großen Grünflächenanteil mit teilweise sehr hohem und dichtem Baumbestand. Um diese Bauungsstruktur in der parkähnlichen Landschaft entlang der Kieler Förde in ihrem Bestand zu sichern und positiv weiterzuentwickeln, wurden bereits in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt, die sich differenziert mit dem baulichen Bestand und den vorhandenen Grünstrukturen auseinandersetzen.

Für den Bereich entlang der Straße Schönkamp wurde im Jahre 1974 das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 eingeleitet. Am 27.05.1982 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 genehmigt, die für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgestellt wurde, um auf veränderte Planungsvorstellungen zu erweiterten Bauungsmöglichkeiten im Rahmen verträglicher Nachverdichtung eingehen zu können.

Durch einen Formfehler bei der Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 21 unwirksam, so dass nun der B-Plan Nr. 21 als Ursprungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich wieder Rechtsgültigkeit hat. Auf der Grundlage der später unwirksam gewordenen 1. Änderung des B-Planes Nr. 21 sind Bauvorhaben genehmigt und verwirklicht worden, die auf der Grundlage des Ursprungsplanes nicht hätten ausgeführt werden können. Um den Bestand dieser ausgeführten Bauvorhaben und die durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 21 zwischenzeitlich genehmigungsfähig gewesenen Baumöglichkeiten aufzunehmen, wird es erforderlich den B-Plan Nr. 21 in einem Teilbereich durch den B-Plan Nr. 21 A zu ersetzen.

Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen

- die Bewahrung und geordnete Weiterentwicklung des Charakters des baulichen Bestandes auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet,
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes und
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Forstwirtschaft.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. In dem vorliegenden Fall handelt es sich planerisch und rechtlich nicht um einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der als Neueingriff zu bewerten ist, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen zulässige Eingriffe festschreibt. Eine Bilanzierung des Eingriffes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1. Bebauung

Das Plangebiet wird entsprechend der künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Die überbaubaren Flächen sind im gesamten Plangebiet als einzelne Baufelder festgesetzt. In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Baufelder am baulichen Bestand, sichert ihn und lässt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die überbaubare Grundfläche gesteuert. Diese beträgt für das gesamte Gebiet 150,0 m². Da es sich bei dem Plangebiet um einen für die Umgebungsbebauung eher untypischen Bereich mit einer kleinteiligen Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken handelt, stellt die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche eine verträgliche Ausnutzung der Grundstücke sicher. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie die Festsetzungen von First- und Gebäudehöhen zugunsten einer angestrebten Maßstäblichkeit der Bebauung.

Um Grundstücksteilungen zu verhindern, die zu einer nicht gewollten weiteren Verdichtung des Plangebietes führen können (Teilung zugunsten von Doppelhausbebauungen), wird die Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich mit 750,0 m² an den kleinsten im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mit maximal 0,50 m über der im Baufeld im Mittel vorhandenen Geländehöhe und die maximale Trauf- und Gebäudehöhe für die Bebauung auf maximal 3,50 m bzw. 8,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Für die Bebauung am Schönkamp ist charakteristisch, dass die Bebauung ebenso wie zugeordnete Nebenanlagen vom Straßenraum zurücktreten und sich so eine ausgeprägte, von baulichen Anlagen ungestörte Vorgartenzone ausbildet. Diese prägende Qualität soll erhalten und weiterentwickelt werden. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur hinter den erschließungsseitigen Baugrenzen zulässig sind.

Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) und dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29.10.1996 mit Änderung vom 13.08.1997 sowie dem § 3 Abs. 3 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.1995 ist zu bestehenden Waldgebieten ein Waldschutzstreifen von 30,0 m Tiefe einzuhalten. In diesem Waldschutzstreifen sind bauliche Vorhaben unzulässig. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Waldschutzstreifens und rückt teilweise bis auf ca. 15,0 m an den Waldrand heran. Die Gemeinde Heikendorf hat mit Schreiben vom 29.01.2002 bei der zuständigen Baubehörde, dem Kreis Plön, die Zulassung der Unterschreitung des Regelwaldabstandes von 30,0 m beantragt. Mit Schreiben vom 01.02.2002 hat der Kreis Plön diesem Antrag mit der Auflage zugestimmt, dass die festzusetzenden Baugrenzen auf 20,0 m Abstand vom Wald bzw. mindestens auf die bestehenden Gebäudegrenzen zurückzunehmen sind.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Tiefe des reduzierten Waldschutzstreifens zum südlich angrenzenden Waldgebiet nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des dargestellten Waldschutzstreifens sind gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG bauliche Vorhaben unzulässig.

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung baulicher Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig in rotem oder weißem Verblendmauerwerk sowie mit geschlammtem Mauerwerk oder glattem Außenputz, jeweils in weißer bis hellgetönter Farbgebung.

Im gesamten Plangebiet sind am Bestand orientiert nur Satteldächer zulässig. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen und Dacheinschnitte unzulässig. Die Dachneigung darf 30° - 55° betragen. Den Rhythmus der vorhandenen Bebauung aufnehmend ist die Hauptfirstrichtung der Dächer festgesetzt. Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine im Farton rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Material- und Farbgebung der Nebengebäude ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen. Die Festsetzung der Anzahl und Breite von Zufahrten zu Stellplatzanlagen dient ebenso der weitestgehenden Erhaltung der straßenseitigen Bepflanzungen ins Besondere der bestehenden straßenseitigen Anpflanzung zwischen dem Flurstück 27/8 und dem Schönkamp.

5.2. Verkehrerschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße Schönkamp erschlossen. Öffentliche Parkplätze befinden sich in den Seitenstreifen der Straße in ausreichender Zahl.

In der Straße Schönkamp befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutzwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser und Strom die Gemeindewerke Heikendorf GmbH sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer (AZV).

Ein Regenwasserkanal ist in der Straße nicht vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist unter Berücksichtigung der Höhenlage der Bebauung und der Bodenbeschaffenheit nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken selbst zu beseitigen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Regenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die im Schönkamp vorhandene, ausreichend dimensionierte Trinkwasserringleitung sichergestellt. Hydranten befinden sich im Schönkamp in ausreichender Anzahl und Entfernung.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

Auf dem Flurstück 27/42 befindet sich eine Versorgungsleitung, die der Versorgung des Flurstückes 27/41 dient. Der Bereich der Leitungsführung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 27/41 belegt.

5.3. Grünplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf wurde im Jahre 1996 durch die Gemeindevertretung festgestellt. Er stellt für die Fläche des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich, wie bereits erwähnt, planerisch nicht um einen zu bewertenden Neueingriff, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen zulässige Eingriffe festschreibt. Im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden. Diese sind im einzelnen:

- Erhalt und bei Abgang Ersatz der prägenden Grünstrukturen im Plangebiet und Verwendung nur standortgerechter und heimischer Baum- und Straucharten
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Anlage von Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der Zufahrtsbreite zu den privaten Grundstücken auf 3,0 m
- Einfriedigung der privaten Grundstücke mit lebenden Hecken
- Festsetzung einer geringen überbaubaren Grundfläche von maximal 150 m²
- Festsetzung der Höhe der Gebäude zu deren behutsamer Einfügung in das Gelände und die gleichartige Bebauung in der Umgebung.

Der Bestand an orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzpflanzungen wird in die Planung aufgenommen und damit gesichert. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes werden weitergehende Maßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Die vorhandene Bepflanzung zwischen dem Flurstück 27/8 und dem Schönkamp wird als durchgehend zu erhalten festgesetzt. Die Bepflanzung darf auf Grundlage der Festsetzung zur Breite und Anzahl von Stellplatzzufahrten durch eine Zufahrt von maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden. Die Lage der Zufahrt zu dem Grundstück wird nicht vorgegeben, da diese im vorliegenden Fall erst durch das konkrete Vorhaben zu klären ist.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Heikendorf gemäß § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Anwendung und ist zu beachten.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen durch die Gemeinde Heikendorf.

Heikendorf, den

19.09.2002



Amold Fuhr
Der Bürgermeister