

BEGRÜNDUNG ZUR 19. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25
DER GEMEINDE HEIKENDORF

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf entwickelt worden.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt an der Kieler Förde im südlichen Teil des Möltenorter Hafens. Es wird begrenzt

im Norden durch die Bergstraße

im Osten durch den Burmesterweg

im Westen durch den Strandweg bis zur Kaimauer, einschl. des Grundstücks Strandweg 18 (Werftgebäude/Hafenmeisterei)

im südlichen Teil durch den Möltenorter Weg einschl. Cafe "Röhrskroog" und der gemeindeeigenen Parkplatzfläche bis in Richtung Fußweg "Am Kolen Born", sowie die Grundstücke Möltenorter Weg 9 + 11

Ziel und Zweck der Planung

Die bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen der Baugebiete im Hafengebiet entsprechen nicht mehr den baulichen und gestalterischen Zielen der Gemeinde.

Die Gemeinde Heikendorf hat daher einen Rahmenplan erstellen lassen, der die Entwicklung des Ortes in zentralen Bereichen, wie dem Hafengebiet, bestimmen soll.

Wesentliche Ziele des Rahmenplanes sind:

- Erhalt der ehemaligen Salzwiese (öffentliche Grünfläche) und Öffnung zum Strandweg,
- Bebauung des Grundstücks nördlich des Möltenorter Weges für eine Nutzung mit Bezug zum Wasser und Hafen,
- Erhalt der Bebauung am Strandweg in ihrer typischen Maßstäblichkeit. Kein Materialmißbrauch,
- Regenerierung der wasserbegleitenden Allee und Verbesserung der Freiflächengestaltung.

Die vorliegende Änderung des B-Planes bezieht sich auf die Aussagen des Rahmenplanes und soll eine neue städtebauliche Planung einleiten. Die Ziele werden durch Festsetzungen verbindlich ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, entsprechend den Aussagen des Rahmenplanes, das bisherige Verkehrskonzept nicht weiter zu verfolgen.

Zukünftig wird auf eine Weiterführung des Burmesterweges und einen Ausbau des Strandweges zum Fußgängerbereich verzichtet. Der Möltenorter Weg wird nicht ausgebaut und bleibt in seinem Straßenquerschnitt und seiner Funktion erhalten. Weiterhin dient diese Straße der Erschließung anliegender Wohngrundstücke und dem Erreichen des Hafengebietes für die Allgemeinheit. Der Möltenorter Weg / Strandweg soll im Bereich der Biegung am "Röhrskroog" durch eine Aufpflasterung in die Gestaltung des Hafenvorfeldes eingebunden werden.

Der überörtliche Verkehr soll in der Zukunft den nördlich gelegenen Strandbereich und die Anlagen des Ehrenmals von der geplanten Umgehungsstraße aus über die vorhandenen Straßen (Zubringer - Nord) im nördlichen Gebiet angefahren werden.

Diese Zielvorstellungen erfordern ebenso eine Neuordnung der Bebauung. Die Änderung wird auch durchgeführt, um die planerischen Voraussetzungen für den Bau eines Jugend- und Vereinsheimes der Möltenorter Seglerkameradschaft e.V. (MSK) auf dem gemeindeeigenen Grundstück am Möltenorter Weg zu schaffen.

Desweiteren beinhaltet die Änderung des B-Planes

- Eine Reduzierung der überbaubaren Flächen am Strandweg. Detailliertere Festsetzungen für das Maß der Nutzung.
- Im Bereich des Grundstückes Möltenorter Weg 1 Umwidmung der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf in ein WA-Gebiet

Die vormals vorgesehene Hafenmeisterei ist in der früheren Bootsreparaturwerkstatt an der Mole untergebracht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für diesen Bereich vorgesehen.

- Reduzierung der öffentlichen Parkplatzfläche zugunsten der öffentlichen Grünfläche (Salzwiese)

Die Anzahl der Parkplätze beträgt 110, davon 40 auf Rasensteinen. 21 weitere Plätze sind in Buchten am Strandweg angeordnet.

Bis zur Fertigstellung der Ausweichwinterplätze auf einer Fläche im Gewerbegebiet Korügen kann die Parkplatzfläche weiterhin als Bootswinterlager genutzt werden.

Für kleinere Boote soll ein hafennahes Winterlager aber beibehalten werden.

Die bei Reparatur- und Wartungsarbeiten anfallenden Schadstoffe werden in hierfür speziell vorgesehenen Behältern (Containern) zwischengelagert und nach Vorschrift entsorgt.

- Dem Cafe "Röhrskroog" (Möltenorter Weg 1) sind unmittelbar nördlich des Grundstückes 8 Stellplätze zugeordnet. Diese Stellplätze sollen erst genutzt werden, wenn nach Verlagerung des Bootswinterlagers der mittlere Parkplatzbereich ganzjährig zur Verfügung steht.

Zwischenzeitlich können bis zu 8 Stellplätze zwischen den überbaubaren Flächen Röhrskroog und dem geplanten MSK-Heim eingerichtet werden zugunsten des Cafe's mit Zufahrt vom Möltenorter Weg.

Dem Neubau der Möltenorter Seglerkameradschaft werden 8 Stellplätze zugeordnet; erschlossen von der Zufahrt zum Parkplatz.

- Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grenze zum Grundstück Möltenorter Weg 9
- Funktionelle und gestalterische Verbindung des Grünbereiches der alten Salzwiesen mit dem Hafenvorfeld durch eine übergreifende Pflasterung des Strandweges in diesen Teilbereich.

Bodenordnende Maßnahmen müssen lediglich im Bereich des Möltenorter Weges durchgeführt werden.

Maßnahmen zum Grunderwerb sind seitens der Gemeinde nicht erforderlich.

Heikendorf, den 25.05.1989


der Bürgermeister:

