

Gemeinde Schönkirchen
Der Bürgermeister
- 30.610.8 -

2314 Schönkirchen, 26.09.88

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Neuaufstellung für das Baugebiet Kätnersredder Süd).

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 27.04. sowie 22.10.1987. Der Aufstellungsbeschuß mit seiner Ergänzung wurde ortsüblich bekannt gemacht; dem folgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18. Januar bis 18. Februar 1988. Dabei eingegangene Anregungen wurden im Zuge der Entwurfserarbeitung und Beschlußfassung behandelt.

2. Entwicklungsgebot

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönkirchen.

3. Lage des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Der Änderungsbereich im Wege der Neuaufstellung umfaßt das gesamte Bebauungsplangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (siehe Übersichtsplan auf der Planzeichnung) und erfaßt damit die Flächen südlich des Kätnersredder, nördlich der Bahnstrecken Kiel - Schönberg im Umfeld der Erschließungsstraßen Fliedergarten, Liliengarten und Rosengarten.

4. Ursprüngliche Planfassung und jetzige Planfassung - Planungs- anlässe

4.1 Teilgebiete 3 und 4

Die bisher geplante gemischte Nutzung des Teilgebietes 4 ist nicht realisierbar. Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen gewerblichen Einheiten wurden im Teilgebiet 3 untergebracht. Es erfolgt daher eine Umwidmung des Teilgebietes 4 in ein allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel, hier ebenfalls eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Die für diese Reihenhäuser erforderlichen Stellplätze können aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden. Der südliche Teil der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage bleibt daher für das Teilgebiet 4 bestehen. Die nicht mehr für Gemeinschaftsstellplätze benötigte Teilfläche wird als Erweiterungsfläche für das gewerblich genutzte Gebäude ausgewiesen.

4.2 Teilgebiete 1 und 2

Für die Teilgebiete 1 und 2 sollten nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes jeweils nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in dem jeweiligen Teilgebiet gebaut werden können. Diese Konzeption konnte auch weitgehend realisiert werden. Das Teilgebiet 2 östlich der Straße Liliengarten wurde im Südteil am Wendehammer mit einem Doppelhaus bebaut.

Eine weitere Veräußerung von Doppelhausgrundstücken erscheint - auch unter Berücksichtigung einer öffentlichen Förderung - mittel- bis langfristig nicht möglich.

Um eine zügige Fortsetzung der Bebauung zu ermöglichen, wird das bereits errichtete Doppelhaus dem Teilgebiet 6 (bereits vorhandene Doppelhausbebauung) zugeordnet und das Teilgebiet 2 entsprechend reduziert. Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Eine städtebaulich einheitliche Bebauung bleibt gewahrt.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Wendehammer am Ende der Straße Liliengarten wurde geringfügig geändert. Um Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im Wendehammer zu vermeiden, wurden 4 öffentliche Parkplätze ausgewiesen und die Zufahrten zu den Grundstücken eindeutig festgelegt.

4.4 Gemeinschaftsgaragen

Im nordöstlichen Teilgebiet 2 wurden Flächen für insgesamt 10 Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Nachdem in diesem Teilgebiet lediglich 8 Reihenhäuser errichtet wurden, von denen das nördliche Endhaus eine unmittelbare Zufahrt zur Straße Kätnersredder erhalten hat, sind lediglich noch 7 Gemeinschaftsgaragen für die übrigen Reihenhäuser erforderlich. Die Planung wurde der tatsächlich durchgeführten Grundstücksteilung angepaßt.

4.5 Gestaltung von Außenanlagen

Die ursprüngliche Planfassung sah eine Höhenbegrenzung der Einfriedigungen auf 0,70 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Im Zuge einer Liberalisierung von Gestaltungsvorschriften wurde diese Bestimmung ersatzlos gestrichen.

Für die Gestaltung von Sichtschutzwänden wird aus den gleichen Gründen lediglich noch die Ausführung im Mauerwerk bzw. Holz vorgeschrieben.

5. Belange zur Natur und Landschaft

Abwägungen zur Natur und Landschaft sowie zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden stehen ausweislich der Umnutzung ohne Immissionsanstieg nicht an. Die vorhandenen Knickanlagen sind durch entsprechende Festsetzungen über die Bestimmungen des Landschaftspflegegesetzes hinaus geschützt worden. Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes unterbleiben auf Grund der reinen Neuaufstellung der bestehenden Bebauung.

6. Erschließungskosten

Der Erschließungs- und Planungskostenaufwand wird mit ca. 20.000,--DM bewertet, von denen die Gemeinde einen Anteil von rd. 2.500,-- DM im Haushalt 1988 finanziert hat.

Die Ver- und Entsorgung bedarf in dieser Weise keiner weiteren Betrachtung, da alle Anforderungen nach dem derzeitigen Planungsstand erfüllt sind.

7. Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16

Wesentliche Auswirkungen aus dieser Änderung ergeben sich für die im Geltungsbereich liegenden Flächen sowie für die angrenzenden Bereiche nicht. Abschließend steht noch der übergeordnete Wunsch für das gesamte Gebiet eine umfassende einheitliche Regelung zu erlangen. Der Plan dient dadurch nicht nur zur besseren Klarheit für Einwohner und Bürger, sondern auch zur Vereinfachung der Verwaltungsarbeit.

Schönkirchen, den 26.09.1988

(Koops)

