

Gemeinde Schönkirchen
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön, über den Bebauungsplan Nr. 30 für den Bereich südöstlich der Schönberger Landstraße (L 50), südwestlich der Industriebahn, westlich des Kätnersredder und nördlich der bestehenden Dauerkleingärten

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.1991.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in der Fassung der 4. Änderung vom 23. Januar 1990.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus der in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ursprungsplan 1979) der Gemeinde Schönkirchen (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB; siehe auch Punkt 5. des Erläuterungsberichts zur 9. F-Plan-Änderung).

3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30

Der Bebauungsplan liegt südöstlich der Schönberger Landstraße (L 50), südlich der Industriebahn, westlich des Kätnersredders und nördlich der bestehenden Dauerkleingärten (siehe Übersichtsplan i. M = 1 : 5000 auf der Planzeichnung). Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha und teilt sich gemäß Vorgabe aus der F-Plan-Änderung in eine Freifläche (ca. 2,0 ha) und eine Baufläche (ca. 2,0 ha) auf.

4. Vorhandene Nutzung, Immissionen und Baugrund (Altlasten)

- Die Fläche im Geltungsbereich wird heute als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

zur Begründung zum B-Plan Nr. 30 der Gemeinde Schönkirchen

- Die von der nordöstlich liegenden Industriebahn ausgehenden Schallemissionen sind in dem beiliegenden schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet worden; die Schallimmissionen sind so gering, daß sie das Wohnen nur unwesentlich beeinträchtigen. Festsetzungen zu den Notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen worden.
- Die nordöstlich verlaufende Hochspannungsleitung (220 KV) verläuft in einem mittleren Abstand von ca. 30,0 m von den Gebäuden; eine hieraus entstehende Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
- Der anstehende Baugrund ist untersucht worden (s. beiliegendes Bodengutachten). Es sind im nordwestlichen Teilbereich Kohleschlackeschichten aus Dampfschiffmotoren angetroffen worden. Da sich das eigentliche Baugebiet auf den südöstlichen Teilbereich beschränkt, ist eine Beeinträchtigung dieser Altlasten auf das Wohnen auszuschließen.

5. Geplante Nutzung

Anmerkung: In einem vorgezogenen Beteiligungsverfahren haben die Träger öffentlicher Belange sowie Vertreter des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung und des Innenministers Anregungen und Bedenken zur 9. F-Plan-Änderung und zu diesem dazu parallel verlaufenden Bebauungsplan bereits geäußert; die Anregungen und Bedenken sind in der jetzt vorliegenden Planung berücksichtigt worden.

A. BAUFLÄCHE

Entsprechend der starken Nachfrage in Schönkirchen nach betreuten Seniorenwohnungen (Servicehaus) mit einer Tagespflegestation hat die Gemeinde Schönkirchen beschlossen, vorgenannte Fläche als Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO auszuweisen.

Der Bedarf wurde 1990 durch eine Erhebung auf rund 130 WE festgestellt, die seither laufend fortgeführt wird.

Detailliert ist folgendes geplant:

- a) bis zu 110 betreute Seniorenwohnungen in einem bis zu dreigeschossigem Gebäudekomplex (das dritte Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden, s. TEXT), davon 60 öffentlich geförderte Sozialwohnungen;
- b) eine Tages- und Pflegestation in einem zweigeschossigen Baukörper (das zweite Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden, s. TEXT).

Die Baukörper sind nach Nord/Süd gerichtet, damit die zweibündige Wohnanlage eine optimale Besonnung erhält. Die Wasserflächen des Regenrückhaltebeckens werden an die Südseite angegliedert. Das interne Wegenetz wird im Norden unmittelbar an den öffentlichen Wanderweg angeschlossen. Gemäß Teil B - TEXT - Ziff. 14 ist für die gesamte Baufläche ein Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der Bestandteil des Erschließungsvertrages wird. Städtebaulich relevantes Großgrün ist im Plan und TEXT festgesetzt.

B. FREIFLÄCHE

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes für die Gemeinde Schönkirchen war die Fläche, die durch den B-Plan Nr. 30 erfaßt wird, als Ackerland mit randlichen Ackerbrachstreifen erfaßt worden. In einem 1. Entwurf zum B-Plan war vorgesehen, den südöstlichen Teil der Fläche für eine Seniorenwohnanlage/Tagespflagestation und den übrigen Teil für eine Wohnbebauung. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit verschiedenen Behörden hat die Gemeinde nunmehr auf eine Wohnbebauung im nordwestlichen Teil verzichtet und die Fläche im B-Plan als "Öffentliche naturnahe Grünfläche" sowie als "Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Hauptgrund hierfür war zum einen die Absicht, die Vorgaben aus dem "Verbandsplan Kieler Umland 1993 - 1995" "Siedlungsgrün" zu berücksichtigen und zum anderen eine Fläche zum Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen.

Weiterhin wurde im Text-Teil B unter Pkt. 14 "Außenanlagen" festgelegt, daß für diese Fläche ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen ist, der die Inhalte des Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplanes und des B-Planes weiter differenzieren soll.

Mit den nachfolgenden Ausführungen sollen weitere inhaltliche Aussagen zur Gestaltung dieser naturnahen Grünfläche getroffen werden.

2. Inhaltliche Aussagen zur öffentlichen naturnahen Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Wegenetz

Mit dem geplanten Wegenetz auf der Grünfläche soll zum einen eine durchgehende Wanderwegeverbindung parallel zur Industriebahn geschaffen werden, zum anderen soll die geplante Seniorenwohnanlage/Tagespflagestation eine fuß- und radläufige Anbindung an die Schönberger Landstraße erhalten. Die Wegebreite soll 2,00 m betragen. Auf die zunächst vorgesehene Einfassung der Wegeränder soll nach den jüngsten Beschlüssen der gemeindlichen Gremien verzichtet werden.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Vorgesehen sind zunächst 3 Teilflächen mit dieser Festsetzung, die sich z.T. an vorhandene Gehölzstrukturen anlehnen. Zu den Teilflächen folgende Angaben:

- Parallel zum Industriegleis:
Hier ist vorgesehen, den vorhandenen Gebüschbestand am Bahndamm zu verstärken zum einen, um eine gewisse Abschirmung zur Bahn zu erreichen und zum anderen, um eine Art Waldmantel aufzubauen. Verwendet werden sollen Sträucher entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation wie z.B. Schlehe, Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundsrose, Gemeiner Schneeball etc..
- Entlang der vorhandenen Bebauung bzw. den Kleingärten:
auch hier soll ein vorhandener Gebüschbestand verstärkt werden zur Eingrünung der Gebäude gegenüber der Grünfläche. Vorgesehen sind Strauchpflanzungen wie vor.
- Parallel zur Schönberger Landstraße:
hier ist ein Pflanzstreifen von rd. 25 m Breite vorgesehen, der im wesentlichen die Aufgabe hat, die Emission des Straßenverkehrs gegenüber der Grünfläche zu mildern. Der Pflanzenstreifen gliedert sich in eine etwa 5 m breite Randzone, die die Funktion eines Waldmantels erfüllen soll und mit Sträuchern wie vor bepflanzt wird und in eine Kernzone, in der vor allem Bäume 1. und 2. Ordnung entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation z.B. Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Spitzahorn etc. gepflanzt werden sollen.

2.3. Hochstaudenflächen

Entlang der vorhandenen und geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - einschließlich des Pflanzstreifens an den geplanten Stellplätzen - werden Hochstaudenflächen in unterschiedlicher Breite als Säume vor den Gehölzpflanzungen entwickelt. Die Flächen sollen so vorbereitet werden, daß sie in der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. In den ersten 5 Jahren ihrer Entwicklung sollen sie 1 x pro Jahr im Spätsommer/Herbst gemäht werden, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Später erfolgt eine Mahd im Rhythmus von etwa 3-5 Jahren zum gleichen Zeitpunkt, um eine Verbuschung zu verhindern und weiteren Nährstoffaustrag zu erzielen. Pro Jahr soll jeweils nur eine Teilfläche gemäht werden, um ein Ausweichen bzw. eine Wiederansiedlung von Fauna und Flora aus den stehengelassenen Teilflächen zu erleichtern.

2.4. Naturnahe Wiesenflächen

Zwischen den vorgenannten Hochstaudensäumen und den Wegeflächen, in der Kernfläche sowie in den Wegezwickeln ist die Anlage von naturnahen Wiesenflächen geplant. Vorgesehen ist eine Ansaat aus standortgerechten Gräser-/Kräutermischungen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Flächen sollen in den ersten 5 Jahren 2 x pro Jahr im Juni und

September gemäht werden, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Später sollen die Flächen nur noch einmal pro Jahr gemäht werden, wobei hierbei auch das Mähgut zur weiteren Aushagerung abzuräumen ist.

2.5. Obstbaumpflanzungen im Kernbereich

Unregelmäßig über die Kernfläche verteilt, sind Obstbaumpflanzungen vorgesehen, wobei die Vorstellung besteht, daß die Obstbäume (u.a. Wildobst oder Hochstämme alter bewährter Obstbaumsorten) von Bürgern der Gemeinde gespendet bzw. gepflanzt werden z.B. zu Kindsgeburten, Hochzeiten etc.. Dieser alte, früher vielfach in Schleswig-Holstein verbreitete Brauch soll auf diese Weise wiederbelebt werden.

3. Schlußbemerkung

Mit den vorgeschlagenen und unter Punkt 2 beschriebenen Maßnahmen soll – wie bereits erwähnt – zum einen der Ausgleich für die mit der Bebauung im südöstlichen Teilbereich verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung geschaffen werden. Zum anderen soll hier beispielgebend eine naturnahe Grünfläche für den Ort entstehen, die sowohl den Bewohnern der Seniorenwohnanlage/Tagespflegestation, als auch den übrigen Bürgern der Gemeinde und auch der Stadt Kiel zur Verfügung steht, die sich in ihrer Gestaltung deutlich von intensiv geplanten und gepflegten Parkanlagen unterscheidet und die letztendlich ein Vorbild sein soll für die Anlage bzw. auch den Umbau anderer öffentlicher Grünflächen.

4. Erschließung

Die Fahrverkehrrerschließung erfolgt direkt von dem Kätnersredder über eine Stichstraße mit folgenden Gestaltungsmerkmalen:

- Fahrbahn, 4,50 m breit, als Dachprofil, mit grauem Betonstein (16/24 cm) im Querverband
- je Seite eine Muldenrinne, 0,50 m breit, im Längsverband
- je Seite tiefer gesetzte Hochborde
- einseitig 1,50 m breiter Grünstreifen,
- einseitig 2,00 m breiter Gehweg mit Pflasterbelag
- Parkplätze mit dunkelgrauen Betonsteinen, 16/24 cm, mit breiter Fuge (s. TEXT).

Damit sind die aus der ersten Auslegung und Fachbehördenbeteiligung aufgeworfenen Bedenken nach Wegfall der zunächst vorgesehenen ergänzenden allgemeinen Wohnbebauung zur Verkehrsbelastung des Kätnersredder auf ein verträgliches Maß zurückgeführt.

5. Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr für die Seniorenwohnungen ist in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht (Soll: 110 WE x 0,5 = 55 ST; Planung 72 ST, davon 6 ST behindertengerecht). Diese Anlage liegt am nordwestlichen Rand der Wohnanlage und bildet mit ihrer in Planzeichnung und TEXT festgesetzten Großgrünbepflanzung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Für die Tagespflegestation sind unmittelbar im Eingangsbereich 16 Stellplätze (davon 7 ST behindertengerecht) geplant.

Direkt an der Erschließungsstraße sind in Senkrechtaufstellung 22 Parkplätze (Besucher) angeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

Frischwasser,	}	
Schmutzwasser	}	Anschluß an das örtliche Netz
und Strom	}	
Wärme:		Blockheizkraftwerk im Hauptgebäude
Regenwasser:		In den Staugraben, dann in das Regenwasserrückhaltebecken und dann in den vorhandenen Vorfluter im Kätnersredder.

7. Bodenordnung

Es müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.


8. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen ca. 1.850.000 DM.

Die Verteilung der o.g. Kosten wird mit dem Bauträger vertraglich geregelt. Der gemeindliche Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt gemäß § 129 BauGB 10 %; dieser Anteil ist im Haushaltsplan 1992 ff. gesichert.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 17. Dezember 1992.

Schönkirchen, den 19. März 1993


.....
Der Bürgermeister

