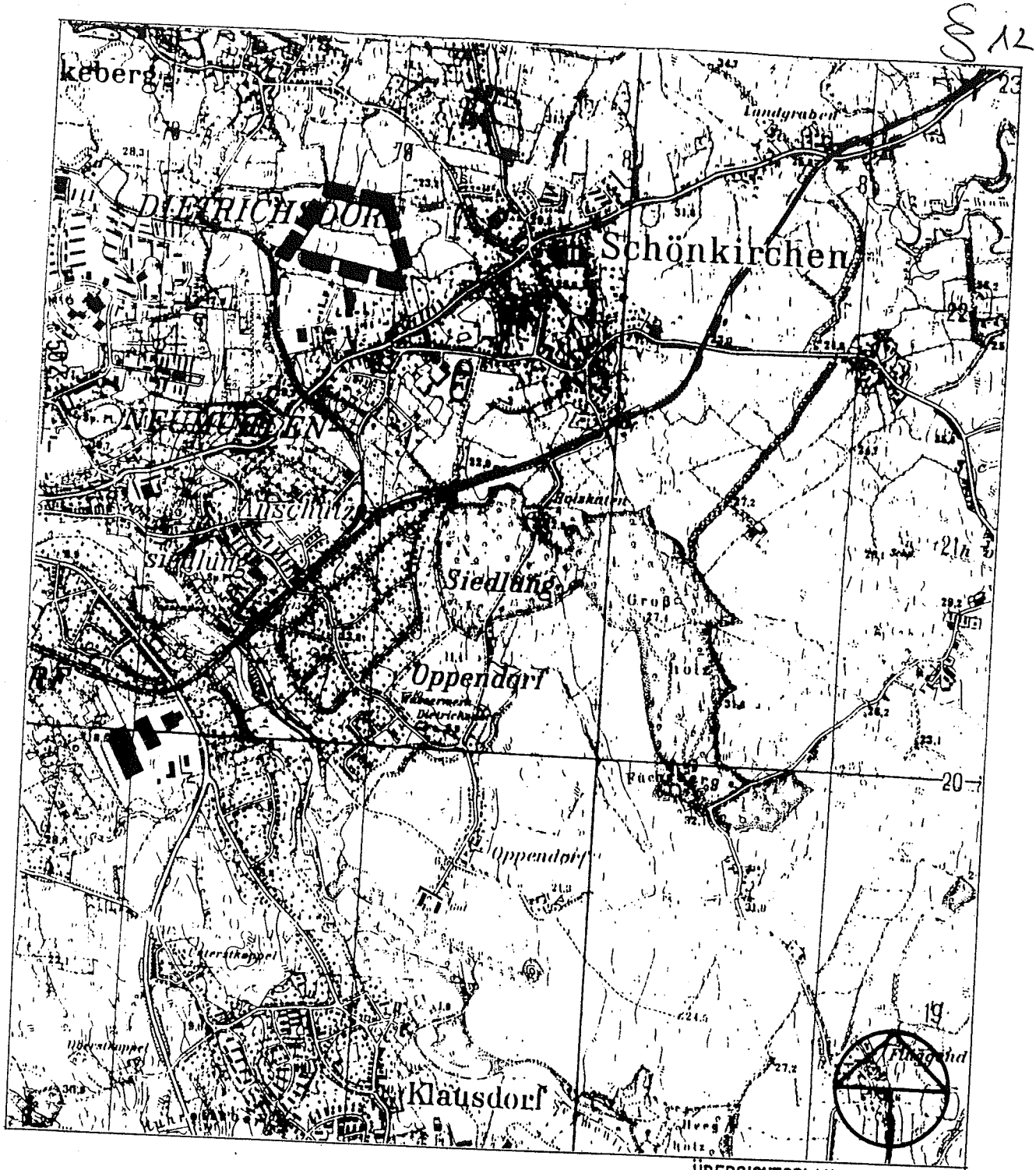
§ 12 BauG



ÜBERSICHTSPLAN M=1:25 000

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"GEWERBEGEBIET SÖHREN IV", BESTEHEND AUS DEN FLURSTÜCKEN 55/1, 57/1, 59, 60, 62/1, 75/1 u. 87 DER FLUR 1 GEMARKUNG SCHÖNKIRCHEN

BEARBEITUNG: 11. 2. 94	THOMAS SCHRABISCH ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL PAPENKAMP 57, 24114 KIEL, TEL. 0431 63550 FAX 0431 63939
GEÄNDERT: 28.6.94 ; 13.10.1994 ; 02.11.1994	

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluß

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Lage des Geltungsbereiches

4. Vorhandene Nutzung

5. Geplante Nutzung

6. Erschließung

7. Ermitteln und Bewerten der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Minimierung

8. Ver- und Entsorgung

9. Erschließungskosten

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.1993.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatschG).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 31 "Söhren IV" entwickelt sich aus der im Verfahren befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Schönkirchen.

3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 "Söhren IV"

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt von der Bürgermeister-Schade-Straße, im Westen von der geplanten B 502, im Norden von der geplanten Nordumgehung der L 50 und im Osten von den Grenzen der Flurstücke 55/1 und 62/1 der Flur 1 der Gemarkung Schönkirchen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,5 ha.

4. Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.
Es schließt sich nördlich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet an.
Die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Teiche sind in der Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan erfaßt.
Die vorhandenen Biotope Nr. 20 und 21 und der vorhandene Knick an der Westseite des Plangebietes sind Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Neubau der B 502 und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Straße enthalten. Der festgestellte Plan sieht eine Knickverschiebung an die künftige Böschungsoberkante der B 502 vor.

5. Geplante Nutzung

Der Regionalplan (Verkehrsplan Kieler Umland) weist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 31 als Gewerbefläche zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes aus. Die planungsrechtliche Ausweisung mit der Anbindung an die Bundesstraße 502 ermöglicht die Realisierung der im Verbandsplan Kieler Umland geplanten Konzentration der gewerblichen Nutzung mit einer verkehrstechnisch optimalen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Der von den Naturschutzverbänden geforderte Verzicht auf die Inanspruchnahme der nördlichen Grünlandflächen hätte zur Folge, daß die geplante Erschließung mit dem Anschluß an die B 502 nicht realisierbar wäre. Hierdurch würde die geplante Entlastung der Einmündung L 50 /Söhren nicht realisierbar. Die gesamte Erschließungskonzeption des Gewerbegebietes wurde jedoch langfristig auf die nunmehr festgesetzte Erschließungskonzeption ausgelegt.

Mit der o.g. Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes wird interessierten Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, sich in Schönkirchen anzusiedeln.
Das Gebiet ist vorgesehen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe. Aus diesem Grunde sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zugelassen sind kleine Läden, die der Selbstvermarktung der produzierten Waren dienen (sogenannte Fabrikläden).

Die Anzahl der ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO wird auf eine Wohneinheit je Gewerbebetrieb begrenzt. Bei größeren Betrieben besteht anderenfalls die Gefahr, daß eine größere Anzahl an Wohnungen geschaffen wird und eine Begrenzung des Mieterkreises nach deren Fertigstellung nicht möglich ist.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden ausgeschlossen, da produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen.

Um den zukünftigen Nutzern einen möglichst großen gestalterischen Freiraum zu geben, wurde auf die Festsetzung von Dachform und Geschoßanzahl sowie Bauweise verzichtet; es wurde lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese ist aufgrund der Höhenverhältnisse gestaffelt, d.h. im höher gelegenen Westteil geringer.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verlängerung der Straße "Söhren" über die Bürgermeister-Schade-Straße hinaus und bindet damit das gesamte Gewerbegebiet an die geplante B 502/Nordumgehung L 50 an. Durch diese Maßnahme ist eine erhebliche Entlastung der Einmündung L 50/Söhren zu erwarten.

Die untergeordnete und signalgeregelte Anbindung der L 50 an die B 502 läßt erwarten, daß es in den Verkehrsspitzenzeiten zu Rückstaubildungen bis in den Ort Schönkirchen kommen wird. Aus diesem Grund werden Verkehrsteilnehmer mit dem Fahrtziel Kiel, die von der L 50 bzw. von der K 21 kommen, über den höhenfreien Knotenpunkt B 502/ Gewerbegebiet Söhren auf die B 502 fahren. Da diese Fahrzeugströme die L 50 als Rechtsabbieger verlassen, sind Behinderungen nicht zu erwarten.

Es wurde eine Erschließungskonzeption erarbeitet, in der die notwendigen Knickdurchbrüche so gering wie möglich gehalten werden.

Die Haupterschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 7,00 m und beidseitig einen 1,50 m breiten Gehweg.
Die erforderlichen Parkplätze werden in den Stichstraßen nachgewiesen. Diese erhalten ein Profil von 6,00 m Fahrbahnbreite, mit einem beidseitigen 1,00 m breiten Seitenstreifen . Zur Vermeidung einer unnötigen Flächenversiegelung wird auf die Anlage von Gehwegen verzichtet. Ebenfalls kann auf die Anlage von Wendehämmern verzichtet werden, da durch die Straßen maximal vier Grundstücke erschlossen werden.
Die Erschließung erfolgt abschnittweise durch die Gemeinde.

7. Ermitteln und Bewerten der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Minimierung

Gemäß § 7 LNatSchG stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen etc. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im nachfolgenden sollen diese Eingriffe und ihre Auswirkungen sowie deren Minimierung auf die jeweiligen Landschaftfaktoren näher spezifiziert werden.

7.1 Auswirkungen auf Geologie und Böden

Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen führen zu Eingriffen in den geologischen Untergrund und in Böden (Baugruben, Leitungsgräben etc.). Bei Schicht- oder Stauwasser kann die wasserführende Schicht zerstört werden und das Wasser in tiefere Bodenschichten abfließen, so daß die Böden insgesamt trockner werden. Durch die Baumaßnahmen wird außerdem die Bodenentwicklung gestoppt, einhergehend mit einer Vernichtung von Bodenbiozönosen. Gravierender sind jedoch die Flächenversiegelungen und -überbauungen. Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert, da das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen z.T. in die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird.

Um möglichst viel nutzbare Fläche an den Erschließungsstraßen zu schaffen und damit zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu vermeiden (gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG), wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,7 und einer Gebäudehöhe von 12,50 m/ 9,00 m relativ hoch festgesetzt. Durch das Übereinanderstapeln von Funktionsebenen wird außerdem die Versiegelung minimiert.

Durch die Ausweisung von Sukzessionsstreifen entlang der vorhandenen und geplanten Knicks (Ausnahme: Sukzessionsstreifen mit Gräben) sollen in diesen Bereichen die ökologischen Verhältnisse und Böden erhalten werden. Weiterhin sind im TEXT-TEIL B Festsetzungen enthalten zur Wiederherstellung von Verdichtungen im gewachsenen Boden, zur Behandlung von Oberboden sowie das Verbot, chemische Pflanzenbehandlungsmittel und Tausalze zu verwenden.

7.2 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

In Verbindung mit den Auswirkungen auf Geologie und Böden ist bereits auf die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse eingegangen worden. Hinzu kommt, daß der kleine Graben bzw. Bachabschnitt im Osten des Planungsgebietes in Anspruch genommen wird, um in diesem Bereich ein Regenwasserrückhaltebecken zu errichten.

Durch die Ausweisung der Sukzessionsstreifen sowie die Anlage der Gräben und des Regenrückhaltebeckens werden Möglichkeiten geschaffen, möglichst viel Wasser im Gebiet zu halten und zur Versickerung zu bringen. Auch der TEXT-TEIL B enthält Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in die hydrologischen Verhältnisse. Dazu zählen die Dachentwässerungen in die offenen Gräben, die Wiederherstellung der Durchlässigkeit bei Verdichtungen im Boden, das Verbot von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln und die Errichtung von Ölsperren bei Einleitung von belastetem Oberflächenwasser in das geplante Regenrückhaltebecken.

7.3 Auswirkungen auf das Lokalklima

Die mit den Eingriffen in den geologischen Untergrund und in die Böden verbundenen Veränderungen der Wasserverhältnisse werden sich auch auf das Lokalklima auswirken. Dadurch, daß die Böden trockener werden, sinkt die Nebelbildung und treten weniger Spät- und Frühfröste auf. Für die heutige Vegatation und Tierwelt sind diese Veränderungen gravierend, da sie sich wandelnden Lebensverhältnissen weniger schnell anpassen können. Weitere Veränderungen des Lokalklimas werden sich durch die Baukörper und befestigten Flächen ergeben, die sich stärker aufheizen und Wärme länger abstrahlen, als landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiterhin wird sich die Verdunstung verringern, so daß insgesamt das Lokalklima wärmer und trockener werden wird. Ob und in welchem Umfang von den künftigen Gewerbebetrieben Immissionen ausgehen, die das Lokalklima verschlechtern, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, da die Art der Betriebe noch unbekannt ist. Immissionen werden sicherlich im Bereich der Verkehrsflächen auftreten, da in Gewerbegebieten meist umfangreicher An- und Ablieferungsverkehr stattfindet.

Durch die Erhaltung von zwei Kleingewässern und durch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens sollen die Auswirkungen auf das Lokalklima gemindert werden. Dem gleichen Ziel dient auch die weitgehende Erhaltung der Knicks. Die Neuschaffung von Gehölzbeständen soll ebenfalls zur Milderung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima beitragen.

7.4 Auswirkungen auf die Vegetation

Im Bereich der Grünlandfläche im Nordteil des Planungsgebietes wird eine fast vollkommene Vernichtung der Vegetationsdecke erfolgen. Da das Grünland derzeit intensiv genutzt wird und wenig artenreich ist, wird dieser Eingriff nicht sehr gravierend sein. Stärker sind die Eingriffe im Bereich der Knickdurchbrüche und bei der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens. In diesem Bereich wird eine Ruderalfläche in Anspruch genommen und die Vegetation vernichtet.

Die Erhaltung von zwei Kleingewässern und der Knicks bedeuten auch eine Minimierung der Eingriffe in die Vegetationsbestände. Durch die geplanten Saumstreifen entlang der Knicks soll zudem ihre Situation verbessert werden, denn z.Zt. sind bei der intensiven Nutzung der Flächen derartige Strukturen kaum vorhanden. Mit der Neuanlage von Baum- und Gehölzbeständen entstehen neue Vegetationsflächen innerhalb des künftigen Gewerbebetriebes.

7.5 Auswirkungen auf die Fauna

Mit der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig auch Eingriffe in die Habitate für die Tierwelt verbunden Tierarten, die an derartige Vegetationsbestände gebunden sind, werden - soweit sie nicht abwandern können - bei Beseitigung mit vernichtet. Da zwei der im Planungsgebiet liegenden Kleingewässer bereits im Zuge des Neubaues der B 502 in Anspruch genommen werden, und die beiden übrigen Kleingewässer erhalten bleiben sollen, sind die Auswirkungen auf die Fauna zwar gegeben, aber nicht gravierend.

ZUr Berücksichtigung der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück 42 Flur 4 (Fläche hinter der Tennishalle) neue Kleingewässer zur Vernetzung des Bestandes mit den südlich angrenzenden Waldflächen und dem Gewässer Kiebitzau geschaffen.

Die Erhaltung bzw. Neuanlage der vorgenannten Strukturen soll auch dazu beitragen, daß die Auswirkungen auf die Fauna gemindert werden.

7.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch das geplante Baugebiet wird das Landschaftsbild total umstrukturiert. Verloren geht der Aspekt der kleinteiligen, durch Knicks gegliederten Agrarlandschaft. Dafür entsteht ein neuer Landschaftsbildtyp bzw. Siedlungsbildtyp. Er wird geprägt sein durch Nivellierungen des Reliefs, Erschließungsflächen und Gewerbebauten mit ausgedehnten Lager- und Stellplatzflächen. Neben den zu erhaltenden Knicks, die das künftige Gewerbegebiet ein- und durchgrünen, sollen Baum- und Gehölzpflanzungen entlang von Straßen sowie auf Grundstücksgrenzen zur weiteren Grüngliederung beitragen.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird sich - wie bereits erwähnt - gravierend verändern. Zur Minimierung der Eingriffe und ihrer Folgen werden die vorhandenen Knicks größtenteils erhalten und sollen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes beitragen. Das gleiche Ziel haben die neuen Baum- und Gehölzpflanzungen, die wesentliche Elemente für eine Neugestaltung des Gebietes sind.

Die Baumpflanzungen dienen zum einen als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsbild. Sie sind das wesentliche Gestaltungsmittel für das Landschafts- bzw. Ortsbild im neuen Baugebiet. Zum anderen sind sie als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu betrachten, da neue Vegetationsstrukturen und damit auch Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen werden. Weiterhin tragen sie zur Verbesserung der beeinträchtigten lokalklimatischen Verhältnisse bei, denn sie produzieren Sauerstoff, binden Kohlendioxid, filtern Stäube und erhöhen die Verdunstung.
Die Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straße sind Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen. Sie werden jedoch Bestandteil der privaten Grundstücksflächen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden über die Kaufverträge zur Unterhaltung und zum Erhalt der Pflanzungen verpflichtet.

7.7 Sukzessionsflächen

Die Sukzessionsflächen ziehen sich als rd. 5,0 m breite Streifen entlang von vorhandenen und geplanten Knicks sowie um die beiden erhaltenen Kleingewässer und das geplante Regenrückhaltebecken. Hierdurch soll die vernetzende Funktion dieser Elemente verstärkt werden.

7.8 Wasserflächen

Neben den beiden erhaltenen Kleingewässern entsteht als neues Oberflächengewässer das geplante Regenwasserrückhaltebecken. Durch einen geplanten Graben wird es mit dem Kleingewässer im Nordteil verbunden, während das Kleingewässer in der Ostgrenze unberührt bleibt.

7.9 Gräben

In den Saumstreifen der in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks sind jeweils auf den Nordseiten Gräben angeordnet, die das unbelastete Dachwasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen sollen. Über diese Gräben gelangt nicht versickerndes Überschußwasser in das geplante Regenwasserrückhaltebecken oder in vorhandene Gräben bzw. Bäche im Osten.

7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Randbegrünung gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB wird nunmehr im Bebauungsplan als Sukzessionsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.
Mit der Signatur gemäß Planzeichenverordnung zum § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die geplanten Sukzessionsflächen einschließlich der erhaltenden Knicks und Kleingewässer und das innerhalb von Sukzessionsflächen liegende Regenwasserrückhaltebecken umgrenzt und damit festgesetzt.
Diese Flächen verbleiben im öffentlichen Besitz, um eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung sicherstellen zu können.

7.11 Bilanz über Eingriffe - Ausgleich

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des gemeinsamen Erlaßentwurfes des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt erarbeitet.
Daraus ergibt sich, daß eine Kompensation innerhalb des Plangebietes möglich ist, mit Ausnahme des Ausgleichsbedarfs für in Anspruch zu nehmende Knicks.
Die Gemeinde Schönkirchen verpflichtet sich, als Ersatz dafür einen neuen Knick in entsprechender Länge auf dem Flurstück 42 der Flur 4 anzulegen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas- und Wasserversorgung
Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

8.2 Stromversorgung
Die Mittelspannungsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel, die Niederspannungsverteilung durch die Gemeindewerke Schönkirchen. Gemeindewerke Schönkirchen

8.3 Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Schönkirchen mit Anschluß an das Klärwerk Bülk der Stadt Kiel. Für die Gemeinde Schönkirchen wird eine Kapazität von 10.000 Einwohnergleichwerten vorgehalten. Diese wird z.Z. mit ca. 7.500 Einwohnergleichwerten ausgenutzt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird ein zusätzlicher Schmutzwasseranfall von ca. 450 Einwohnergleichwerten erwartet, so daß die freie Kapazität ausreichend ist. Die Schmutzwasserkanäle im Bereich der Ortslage sind von ohrer Kapazität so bemessen, daß eine schadlose Abwasserbeseitigung möglich ist.

8.4 Regenentwässerung

Die Regenentwässerung erfolgt über ein offenes Grabensystem sowie Entwässerungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Regenwasserbehandlung wurde auf der Grundlage der technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation eine Regenwasserbehandlungsanlage an der Ostgrenze des Plangebietes angeordnet.
Die vom Ing.-Büro Bielenberg u. Levsen am ..... erstellte Kapazitätsberechnung weist aus, daß das Regenrückhaltebecken für ein 50jähriges Regenereignis ausreichend dimensioniert ist. Bei größeren Regenereignissen treten Rückstauerscheinungen im angeschlossenen Graben und Kanalnetz auf, die jedoch zu keiner Überstauung der bebauten Grundstücksflächen führen werden. Die Ausweisung von Überschwemmungsflächen ist daher nicht erforderlich.

8.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Teich und dem geplanten Regenrückhaltebecken. An beiden Wasserstellen werden entsprechende Löschwasserentnahmestellen eingerichtet. Außerdem stehen die Hydranten des Trinkwassernetzes der Stadtwerke Kiel zur Verfügung. Aus dem Teich und dem Regenrückhaltebecken stehen mindestens 500 m^3 zur Verfügung. Damit ist die notwendige Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min. für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

9. Erschließungskosten

1. Grunderwerb	DM	2.000.000,--
2. Straßenbau	DM	1.170.000,--
3. Regenwasserkanäle	DM	650.000,--
4. Schmutzwasserkanäle	DM	580.000,--
5. Hausanschlüsse	DM	300.000,--
6. Regenrückhaltebecken und Gräben	DM	450.000,--
7. Versorgung	DM	1.710.000,--
8. Bepflanzung	DM	140.000,--
9. Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	DM	410.000,--
Gesamterschliessungskosten	DM	7.410.000,--

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 23. MRZ. 1995 .....

Schönkirchen, den 26. JUNI 1995 .....

Gemeinde Schönkirchen
- Der Bürgermeister -

.....
(Bürgermeister)

GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN KREIS PLÖN Siegel