



Übersichtsplan - M. 1 : 5.000

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

FÜR DAS GEBIET : NORDÖSTLICH DER STRASSE STECKENBERG UND SÜDWESTLICH DES
SCHULZENTRUMS AUGUSTENTAL

§ 10 BauGB

BEARBEITUNG : 26.08.2002, 11.11.2002
23.01.2003

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB □ § 3(3) BauGB ■ § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschuß

Die Gemeinde Schönkirchen hat in ihrer Sitzung am 29.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Gebiet : nordöstlich der Straße Steckenberg und südwestlich des Schulzentrums Augustental beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98), in der letztgültigen Fassung , dem § 92 der Landesbauordnung (LBO S.-H.) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

2. Anlaß der Planaufstellung und bisherige Nutzung

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Schönkirchen soll durch den v.g. Bauleitplan Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Durch die private Bereitstellung von noch innerörtlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) ist dieses möglich geworden.

3. Lage und Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der mittleren Ortslage Schönkirchens, nordöstlich der Straße Steckenberg, und grenzt unmittelbar südlich an das Schulzentrum an. Die Fläche ist ca. 0,55 ha groß.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinden vorgegeben.

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998 werden die grundsätzlichen und übergeordneten Entwicklungsziele dargestellt.

Schönkirchen befindet sich als Umlandgemeinde von Kiel im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um die Landeshauptstadt. In den Ordnungsräumen ist die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Schwerpunkte entlang von Siedlungsachsen sowie auf weitere zentrale Orte auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) auszuweisen.

Die Siedlungsentwicklung auf den Achsen soll sich entlang von leistungsfähigen Verkehrslinien, insbesondere des schienen- oder spurgebundenen ÖPNV vollziehen. Dadurch sollen zugleich eine möglichst hohe Auslastung der Kapazitäten im ÖPNV und eine Entlastung der Straßen erreicht werden.

Die Regionalpläne des Landes beschreiben unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung u.a. die örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden und geben deren Entwicklungsrahmen vor.

Die für den Ordnungsraum Kiel gemäß Landesraumordnungsplan 1998 festgelegten Siedlungsachsen mit den äußeren Siedlungsschwerpunkten Gettorf, Felde, Bordes-holm, Preetz und Schönberg werden im Regionalplan beibehalten und verbindlich abgegrenzt. Grundlage für die Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktio-nalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Woh-nen/Arbeiten). Die in der Karte des Regionalplanes dargestellten Abgrenzungen der Achsenräume wurden in der Regel auf der Grundlage bereits eingeleiteter oder in Umsetzung befindlicher kommunaler Planungen festgelegt; sie wurden auch anhand des Landschaftsrahmenplanes (Juni 2000) im Hinblick auf die naturräumlichen und ökologischen Belange überprüft. Die bauliche Entwicklung soll über den äußeren Rand der dargestellten Achsenabgrenzungen nicht hinausgehen.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. (Schleswig-Holstein Mitte), Fortschreibung 2000**, befindet sich Schönkirchen auf der Siedlungsachse „Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Schönkirchen – Probsteierha-gen – Schönberg“. Im Planungszeitraum gelten für die v.g. Siedlungsachse folgende besondere Entwicklungsleitlinien:

1. Auf der Achse Kiel - Schönberg soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg kontinuierlich fortsetzen. Aufgrund der Nähe zu Kiel sind dabei die Poten-ziale in der Gemeinde Schönkirchen verstärkt zu nutzen.
2. Vor dem Hintergrund, daß auf der Achse ein leistungsfähiges Angebot des öffent-lichen Personennahverkehrs vorhanden sein soll, ist die Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel- Schönberger Strand von erheblicher Bedeutung.

Im Nahbereich Kiel soll die Gemeinde Schönkirchen als **Wohnstandort mit Gewer-be- und Dienstleistungsbetrieben** weiterentwickelt werden. Als Schwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg gilt demzufolge der Siedlungsrahmen für Sied-lungsschwerpunkte, das bedeutet, daß die planerische Vorsorge für den Wohnungs-bau möglichst 20 % des Wohnungsbestandes vom Jahresanfang 1995 überschreiten sollte. In der Karte des Regionalplanes (Entwurf) sind sowohl die Hauptortslage Schönkirchen als auch die Anschützsiedlung in die Begrenzung der Siedlungsachsen mit einbezogen worden. Demnach soll sich die wohnbauliche und gewerbliche Ent-wicklung der Gemeinde schwerpunktmäßig in diesen Ortslagen vollziehen. In den üb-rigen, außerhalb der Achsenabgrenzung gelegenen Ortsteilen sollen allenfalls behut-same Arrondierungen der Ortslage erfolgen.

Die v.g. Entwicklungsziele und -potenziale sowie die im v.g. Regionalplan III darge-stellten Entwicklungsbereiche sind verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden. Die Gemeinden können den durch die Landesplanung vor-gegebenen Entwicklungsrahmen eigenverantwortlich ausschöpfen.

4.2 Flächennutzungsplan:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist am 04.02.2002 vom Innenministe-rium genehmigt worden. Der vorgenannte Geltungsbereich ist in dieser v.g. Neuauf-stellung als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr.1. BauNVO dargestellt worden.

4.3 Landschaftsplan:

In der siedlungsökologischen Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan ist das Grundstück als mögliche Siedlungseignungsfläche dargestellt. Bedenken gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche bestehen von Seiten der Landschaftsplanung nicht. Es wird hingegen eine Besiedelung derartiger innerörtlicher Freiflächen empfohlen, um den ‚Umwandlungsdruck‘ von außerörtlichen Flächen zu reduzieren.

5. Aufgabe und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Gemeinden können allein durch das Instrument der Bauleitplanung die wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet für die kommenden Jahre steuern. Aufgabe der Gemeinde Schönkirchen – insbesondere im Hinblick auf ihre Funktion als Siedlungsschwerpunkt – ist es, für den örtlichen Bedarf in ausreichendem Maße Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Unter diesem Aspekt sind zunächst, vor Inanspruchnahme von baulich bislang nicht genutzten Flächen im Außenbereich, vorhandene "Lücken" und Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Nachfrage nach sog. 'Eigenheimgrundstücken' entsprechend, wird die nunmehr zur Verfügung stehende o.g. Fläche durch die Aufstellung dieses B-Planes für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Es ist daher Aufgabe des Bebauungsplanes, durch entsprechende Festsetzungen eine standorttypische und gebietsverträgliche Neubebauung zu sichern. Zudem sind in der Bauleitplanung neben den v.g. städtebaulichen Aspekten auch die landschaftspflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Kommunalpolitisches Ziel ist es, der großen Nachfrage nach Eigenheimen für den örtlichen Bedarf in geeignetem Maße nachzukommen, um ortsansässigen oder in der Gemeinde Schönkirchen beschäftigten Bauwilligen, insbesondere auch jungen Familien, die Möglichkeit zu geben, sich hier anzusiedeln, wodurch Abwanderungen in Umlandgemeinden verhindert werden können. Dementsprechend sollen die Flächen des Geltungsbereiches für eine Wohnnutzung rechtlich gesichert werden. Unter Beachtung des § 1a Abs. 1 BauGB, der den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, sollen hier ökologisch und ökonomisch wirksam und analog dem Charakter der unmittelbaren südlichen und westlichen Umgebung, eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern realisiert werden. Schullanderweiterungsflächen sind hier nicht vorgesehen (s. auch Flächennutzungsplan).

Zweck der Planung ist es, die rechtsverbindlichen Voraussetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die zukünftige Bebauung, die Erschließung und die Übernahme der naturschutzrechtlich relevanten Aspekte in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen. Diese sind Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

6. Städtebauliches Planungskonzept

6.1 Bestandsaufnahme:

Der v.g. Planbereich weist eine planungsrelevante nach Südosten abfallende Topographie auf.

Die südlich und westlich angrenzende Nachbarbebauung am ‚Steckenberg‘ besteht aus freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Wohnnutzung. Das Wohnen eventuell störende, vom Schulgelände ausgehende Schallemissionen sind nicht zu erwarten, da die schulischen Freiflächennutzungen auf dem nördlichen, der Straße Augustenthal zugewandten Schulgelände stattfinden.

6.2 Geplante Nutzung:

Entsprechend dem Aufstellungsanlaß sowie dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan folgend (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (s. auch Pkt. 7)

6.3 Äußere Erschließung:

Eine Fahrverkehrrerschließung ist nur vom Südwesten, vom Eckbereich des Steckenberg aus möglich.

7. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird entsprechend der gemeindlichen Zielplanung und den Ausweisungen im Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Laut Definition der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig gem. v.g. sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsausweisung zu Wohnzwecken in diesem Bebauungsplan entspricht dem Gebietscharakter der südlich und westlich vorhandenen Nachbarbebauung.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Der Ausschluss v.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, daß in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung eine weitere ortsverträgliche wohnbauliche Entwicklung nur durch Ausschluss v.g. Nutzungsarten wirklich gewährleistet werden kann. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen sind z.T. bauliche Anlagen

größeren Umfangs zu erwarten. Auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen soll jedoch die derzeit große Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken in der Gemeinde gedeckt werden. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Einrichtungen wäre daher mit einer Verdrängung dieser gewünschten Wohnnutzung zu rechnen, insbesondere da diese z.T. mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen. Zudem wären Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an öffentlichen Parkplätzen und durch zusätzliche Verkehrs- und damit Immissionsbelastungen zu erwarten.

Bei Tankstellen ist außerdem durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so daß die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Damit wären außerdem auch Beeinträchtigungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten. Um den v.g. negativen Auswirkungen vorzubeugen, werden diese Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um zum Südosten eine Bebauung mit dem Charakter einer ortstypischen Randlage entstehen zu lassen, sind entsprechend der südlichen und westlichen nachbarschaftlichen vorhandenen Bebauung am Steckenberg Einzelhäuser festgesetzt worden; Doppelhäuser sind alternativ nur im Nordwesten, an das Schulgelände angrenzend, auf vier Grundstücken ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ist als absolute Zahl, in Anlehnung an die im Süden und Westen anschließende Grundstücksausnutzung für das Einzelhaus mit 150 m² bzw. für die Doppelhaushälfte mit maximal 80 m² festgesetzt worden. Diese absoluten Zahlen zeigen die für den Laien wichtige eindeutige Festsetzung auf. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird mittels Baugrenzen vorgegeben.

Das Maß der baulichen Ausnutzung bzgl. der Höhenentwicklung nimmt im wesentlichen Bezug auf den v.g. nachbarschaftlichen Bestand, indem maximal ein (1) Geschos bei Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Über die v.g. Vollgeschos-Begrenzung hinaus sind die absoluten maximalen Gebäudehöhen mit Höhenbezugspunkten über NN festgesetzt worden. Eine der vorhandenen Topographie entsprechende Höhenstaffelung – von Südwesten nach Nordosten ansteigend – ist somit gegeben.

Um die Versorgungs- und Versorgungsinfrastrukturen kalkulierbar zu planen sowie auch aus nachbarschutzrechtlichen Gründen ist im Teil B: TEXT festgesetzt worden, die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei (2) Wohneinheiten zu beschränken; bei Doppelhaushälften ist nur eine (1) Wohneinheit zulässig (s. TEXT Ziff. 2.). Die Stellung der südöstlichen Gebäude wird durch Vorgabe der Firstrichtung festgelegt, um eine optische 'Ruhe' an diesem neuen Ortsrand zu gewährleisten.

Die vorgegebene annähernd einheitliche Dachform Sattel- oder Krüppelwalmdach mit zulässigen Dachneigungen zwischen 30° und 48° unterstützt die v.g. Absicht.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig;
- maximal zulässige Grundfläche für die geplanten Gebäude (§ 16 Abs. 2+3 u. 19 Abs. 2 BauNVO);

- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), und zwar maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (§§ 16 Abs. 2 + 3 u. 20 BauNVO);
- maximal 1 Vollgeschoß (§ 16 Abs. 2+3 u. 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2+3 u. 18 BauNVO) im Form der maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt üb. NN die Oberkante Fertigfußboden wird mit max. 0,50 m über der dem Grundstück zugeordneten Höhe üb. NN festgesetzt:
- Sattel- und Krüppelwalmdach mit Neigung zwischen 30° und 48°;
- Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Mögliche realisierbare Anzahl neuer Wohneinheiten:

5 Grundstücke für Einzelhäuser			
- davon ca. 2- 3 Gebäude mit 2 Wohneinheiten =	2 WE	+	6 WE
			= 8 WE
4 Grundstücke für Doppelhaushälften (mit je 1 WE)			= 4 WE.
	insgesamt		ca. 12 WE

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die Gestaltung der südlichen und westlichen Nachbarbebauung sind die Außenwandflächen der Gebäude in weißem Putz oder in Sichtmauerwerk auszuführen. An untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Fensterbrüstungen oder Giebdreiecken sind auch andere Materialien zulässig; Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

Die Gestaltungsbandbreite der südlichen und westlichen Nachbarbebauung hinsichtlich der Dacheindeckung ist auch bei diesem B-Plan in Form von Eindeckungen in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zulässig. Ein wesentliches, positives, ortsverträgliches Gestaltungsmerkmal sind ‚ruhige Dachlandschaften‘. Prägnantes Merkmal hierfür sind einheitliche Dachformen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und darüber hinaus die Beschränkung der Dachgauben bezüglich der Form, der Lage auf den Dachflächen sowie deren Länge (s. Ziff.. 3.3 TEXT Teil B). Desgleichen sind auch Solaranlagen in ihrer Größe – max. 25% der gesamten Hauptdachfläche – reglementiert (s. Ziff.. 3.2.2 TEXT Teil B).

10. Erschließung

10.1 Fahrverkehr

Der gesamte Geltungsbereich wird über eine geplante, vom Eckbereich des Steckenberg nach Nordosten ausgehende verkehrsberuhigt ausgebaute Stichstraße (s. Schnitt A-A auf der Planzeichnung) – im folgenden Planstraße genannt – erschlossen, die im mittleren Geltungsbereich mit einem notwendigen Wendepplatz, D= 22m, (EAE 95) endet . Eine ca. 4,0 m breite Verlängerung dieser zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zum im Nordosten angrenzenden Schulgelände geplant, um somit den Schulkindern aus dem südwestlichen Ortsbereich eine sichere Zuwegung zu gewährleisten.

10.2 Ruhender öffentlicher Verkehr

Nach der gemittelten anzunehmenden Anzahl von ca. 12 Wohneinheiten sind gem. Richtlinien ca. 4 Parkplätze (P) nachzuweisen; in Parallelaufstellung sind an der Planstraße dementsprechend 4 P festgesetzt.

10.3 Ruhender Privater Verkehr

Gemäß Landesbauordnung sind pro Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen (Nachweis im Bauantragsverfahren).

11. Freiflächen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der überplanbare Geltungsbereich weist mit Ausnahme des nordöstlichen, auf dem Schulgelände liegenden Knicks keine relevante Vegetation auf. Dieser Knick wird durch einen 4 m breiten Knickschutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Eine Kompensation für den Knickdurchbruch sowie für die mögliche nachfolgend ermittelte Flächenversiegelung

- (2 x 160 m² für Doppelhäuser + 5 x 150 m² für Einzelhäuser = 1.070 m² x 1,5 (zul. 50% Überschreitung (§ 19(4) BauNVO)) = 1.605,00 m² maximale Gebäude- und Freiflächenversiegelung

sowie ca. 870 m² Verkehrsflächenversiegelung

kann im Geltungsbereich nicht vorgenommen werden. Privatrechtlich wird dieser Eingriff mittels entsprechenden Flächen des Landschaftsplanes geregelt.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch die Gemeindewerke Schönkirchen; die Versorgung mit Brauchwasser und Gas wird von den Stadtwerken Kiel vorgenommen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Kreis Plön.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserleitung im Bereich der Straße Steckenberg mit Anschluss an das vorhandene zentrale Abwassernetz und das Klärwerk Bülk der Stadt Kiel.

Die mit der Stadt Kiel vertraglich vereinbarten Kapazitäten lassen den Anschluss vorgenannten Baugebietes zu.

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Parkplatzflächen sowie das Dachflächen- und Hofwasser wird gesammelt und abgeleitet. Das gesamte Regenwasser aus dem Neubaugebiet wird in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde Schönkirchen eingeleitet. Der RW-Kanal wird im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der Erschließungsstraße in einem Abstand von maximal 100m sichergestellt. (näheres wird in der Erschließungsplanung geregelt).

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Deutsche Telekom während der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

13. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich

14. Kosten der Erschließung (überschlägige Kostenschätzung)

1. RW-Kanal	ca.	48.000 €
2. SW-Kanal	ca.	65.000 €
3. Oberflächenbefestigung und Beleuchtung	ca.	118.000 €
4. Bepflanzungen	ca.	6.000 €
	Summe	ca. 237.000 €

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom.....

Schönkirchen, den

Gemeinde Schönkirchen
- Der Bürgermeister

.....

Siegel