

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "ORTSMITTE" DER GEMEINDE MÖNKEBERG / KREIS PLÖN

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Mönkeberg ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Die städtebauliche Ordnung der Baugebiete im Geltungsbereich wird derzeit über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 geregelt. Die Absicht der Gemeinde, den B - Plan Nr. 01 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 in Teilbereichen zu ändern, wurde aufgegeben. Die eingeleitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 wird umbenannt und unter der Bezeichnung "B - Plan Nr. 1" fortgeführt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wird nach deren Inkraft treten den oben genannten bisherigen B - Plan in einem Teilbereich ersetzen. Die bisher über diesen Bereich entwickelten Bebauungspläne, also auch der bisherige B - Plan Nr. 01, werden einem Aufhebungsverfahren unterzogen. Vorhaben in dem bisherigen Geltungsbereich des B - Planes Nr. 01, die sich jetzt außerhalb des Plangebietes des vorliegenden B - Planes befinden, sind künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönkeberg, der für die betreffenden Flächen gemischte Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf darstellt.

Im Landschaftsplan sind die vorhandenen städtebaulichen Brachflächen im Geltungsbereich der B - Planänderung als Fläche mit Planungsbedarf festgelegt.

2) VERFAHRENSABLAUF

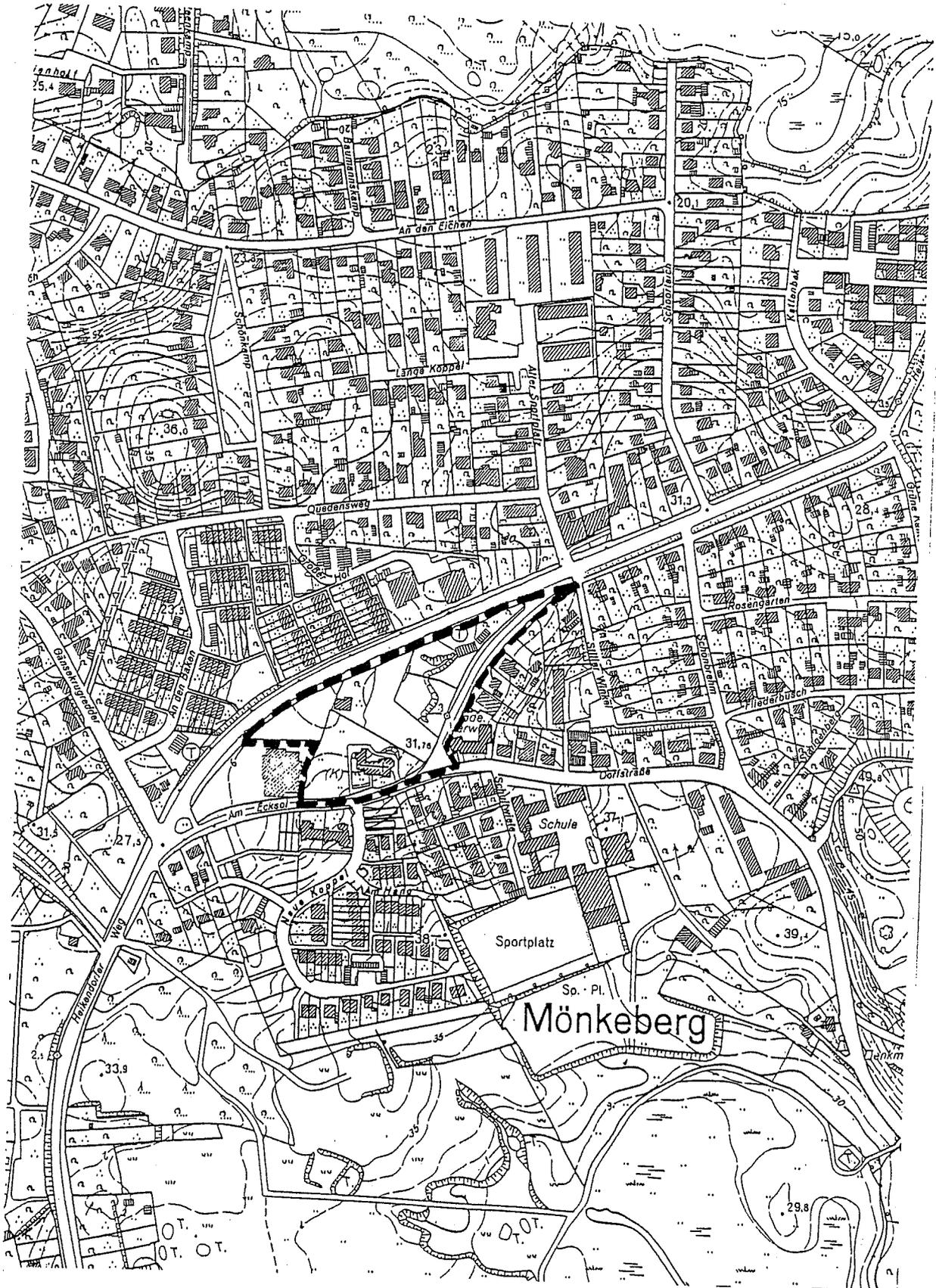
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~30.06.99~~ ^{30.06.99} von der Gemeindevertretung gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am ~~16.06.99~~ ^{16.06.99} durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung wurde am ~~13.11.99~~ ^{13.11.99} von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom ~~13.01.00~~ ^{13.01.00} bis einschließlich ~~16.02.00~~ ^{16.02.00}. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~31.01.00~~ ^{31.01.00} beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom ~~26.06.00~~ ^{26.06.00} bis einschließlich ~~10.07.00~~ ^{10.07.00} erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ~~wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.~~ Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~13.06.00~~ ^{13.06.00} erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ~~18.07.00~~ ^{18.07.00} abschließend über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am ~~18.07.00~~ ^{18.07.00} wurde der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Mönkeberg von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.





3) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes der Gemeinde Mönkeberg. Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 26,0m und 31,0 m über NN. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,14 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand der Straßenparzelle des Heikendorfer Weges,
- im Westen von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 121/62 und der westlichen Grenze des Flurstückes 121/56,
- im Osten von der östlichen Grenze der Straßenparzelle der Straße "Am Eksol",
- im Süden durch den nördlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Straße "Am Eksol".

Das Plangebiet befindet sich derzeit bereits im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kiel-Holtenau, entsprechender Fluglärm ist zeitweise vorhanden.

4) BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGEN UND PLANUNGEN

Der Geltungsbereich des Plangebietes des B - Planes Nr. 1 ist Bestandteil einer innerörtlichen Brachfläche zwischen den Straßen "Heikendorfer Weg" und "Am Eksol", die seit einem längeren Zeitraum ein wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planungsabsicht ist, hier eine der Lage der Fläche im Ortszentrum von Mönkeberg entsprechende zentrumsspezifische Bebauung zu realisieren.

Teilflächen dieser städtebaulichen Brachfläche sind auf der Grundlage älterer Bebauungspläne mit einem Lebensmittelmarkt und einem Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten und einer Kirche mit angeschlossenem Gemeindehaus und Kindertagesstätte im Süden des Gebietes überplant worden. Im Norden des Gebietes am Heikendorfer Weg befindet sich ein freistehendes eingeschossiges Wohnhaus und im weiteren Verlauf der Straße ist vor kurzer Zeit eine Tankstelle abgerissen worden, die bis dahin einem Autohändler als Verkaufsfläche diente. Der größte Teil des Plangebietes stellt sich nach wie vor als städtebauliche Brachfläche dar.

Umgesetzt werden sollte die Überplanung dieses zentralen Ortes in der Gemeinde durch die Aufstellung des B - Planes Nr. 01, der 1997 von der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde.

Auf der Grundlage dieses B - Planes sollte auf der Brachfläche am Heikendorfer Weg ein durch Vor- und Rücksprünge untergliederter linearer straßenbegleitender Baukörper von maximal 85,0 m Länge als Gegenstück zur kammartigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen. An der Kreuzung "Am Eksol" / Dorfstraße sollte eine Platzsituation zwischen Kirche und Gemeindeverwaltung als Ortsmittelpunkt entstehen. Den nördlicher Platzrand sollte hierbei ein gebogener Baukörper ausbilden, in dem zentrumstypische gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollten.

In den bereits überwiegend bebauten Teilgebieten dieses B - Planes dienten die ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung dem Erhalt der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur. Gleichzeitig sind Möglichkeiten von maßstabsgerechten baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken gewährleistet worden.

Für das Teilgebiet des Lebensmittelmarktes ist darüber hinaus durch die Festsetzung von maximaler Grund- und Geschossflächenzahl in absoluten Werten die Sicherung des Bestandes in engen Grenzen vorgesehen gewesen, um die Erhaltung der bewährten, bevölkerungsnahen Versorgungsstruktur mit den vorhandenen Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

5) ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die im Rahmen der Aufstellung des B - Planes Nr. 01 genannten städtebaulichen Ziele haben weiterhin Bestand. Nach wie vor soll mit der Ausweisung eines Mischgebietes innerhalb der Straßenzüge "Heikendorfer Weg" und "Am Eksol" der bisher eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden, und dabei ein Ortsmittelpunkt geschaffen werden.

Die Gemeinde Mönkeberg beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 konkreten Planungsabsichten eines privaten Vorhabenträgers entgegenzukommen und auf einer Teilfläche des Plangebietes (Teilgebiet 2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Vorgesehen ist hier auch, neben Arzt- und Therapiepraxen sowie die Wohnanlage versorgendem Gewerbe, zentrumsspezifische Einzelhandelsnutzungen und einen Restaurationsbetrieb anzusiedeln. Im Kreuzungsbereich zwischen Eksol und Neuheikendorfer Weg ist ein Mehrfamilienhaus geplant.

Die Bereiche der Teilgebiete 1 und 3 sind von dieser Planung berührt, so dass auch hier eine Überplanung erforderlich wird. Ausschlaggebend ist hier für das Teilgebiet 1 die geänderte Gestaltungsvorstellung der Gemeinde zu der straßenbegleitenden Bebauung am Heikendorfer Weg und für das Teilgebiet 3 die veränderte Flächeninanspruchnahme auf dem Kirchengrundstück.

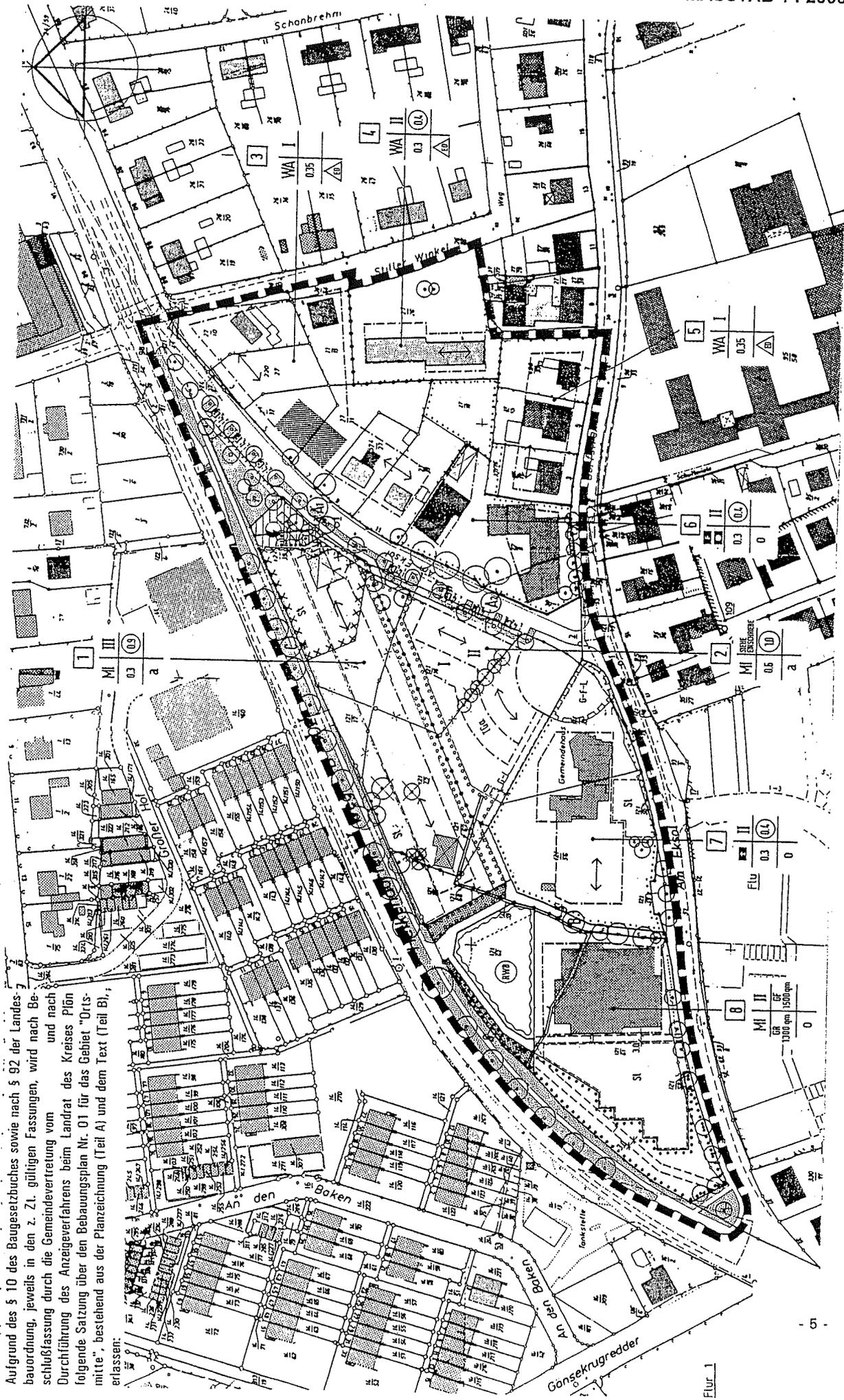
Im Bereich des Teilgebietes 1 beabsichtigt die Gemeinde Mönkeberg nach wie vor die Voraussetzungen für eine zentrumsspezifische Bebauung mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Auf dem Gelände der Kirchengemeinde sollen die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch weiterhin vorgesehen ist, in Verbindung mit einer entsprechenden Flächenausweisung, an der Kreuzung "Am Eksol" eine Platzsituation zwischen Kirche und Gemeindeverwaltung als Ortsmittelpunkt entstehen zu lassen, die an dieser Stelle den Zentrumscharakter der Ortsmitte unterstreichen soll.

Darüber hinaus soll durch die Anbindung des Kirchengebäudes an die Platzsituation die räumliche Zuordnung zu dem zentralen öffentlichen Begegnungspunkt der Gemeinde im Spannungsfeld von Handel, Verwaltung und Wohnumfeld hergestellt werden. Dabei wird der Kirchturm als bauliches Merkzeichen an der Platzsituation freigestellt.

Demgegenüber ist auch jetzt eine zusammenhängende Gebäudeform als Platzrandbebauung vorgesehen, die weiterführend in eine Straßenrandbebauung von der Gemeindeverwaltung bis zum Feuerwehrgebäude übergeht.

Am Heikendorfer Weg ist gegenüber der bisherigen Planung nunmehr eine veränderte Bauform Planungswille der Gemeinde Mönkeberg. Die Gebäude sind in offener Bauweise bei maximal möglichen Gebäudelängen von ca. 42,0 m rhythmisch durch ca. 14,0 m breite Öffnungen und Rücksprünge in den Baufeldern untergliedert. Hierdurch soll ebenso wie mit der vorgegebenen Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude durch die Festlegung von maximaler Trauf-/Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung die Höhenentwicklung und die Struktur der Punkthäuser und Reihenhäuser auf der gegenüberliegenden Seite des Neuheikendorfer Weges aufgegriffen und somit einer zentrumsspezifischen Baustruktur unter Berücksichtigung von vorhandenen Baukörperdimensionen entsprochen werden.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung, jeweils in den z. Zl. gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Plön folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Gebiet "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

6) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Baugebiete

Der Planungswille der Gemeinde Mönkeberg ist in weiten Teilen nach wie vor aus den - aus dem F-Plan entwickelten - Gebietsfestsetzungen des nicht mehr rechtskräftigen B - Planes Nr. 1 A und des rechtskräftigen B - Planes Nr. 01 "Ortsmitte" ablesbar. Die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfes des B-Planes Nr. 1 orientieren sich daran und berücksichtigen die nunmehr durch konkrete Planungen eines privaten Vorhabenträgers weiterführenden gemeindlichen Planungsabsichten im Zentrum des Plangeltungsbereiches.

Das Plangebiet ist aufgrund unterschiedlicher Nutzungen und Ausnutzungsziffern für das Maß der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete untergliedert. Die Teilgebiete 1 und 2 sind als Mischgebiete und das Teilgebiet 3 als kirchlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Da sie an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich sind und nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen, sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ziel der Gemeinde ist es, in dem zentralen Bereich neben einer Wohnbebauung auch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur anzusiedeln. Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sind an dieser Stelle aus städtebaulichen und landesplanerischen Gründen, auch aufgrund des durch derartige Einrichtungen entstehenden Parkplatzbedarf, nicht erwünscht. Es ist angestrebt, Einzelhandelseinrichtungen nur in einer Größenordnung zuzulassen, die für die Versorgung der Bevölkerung Mönkebergs erforderlich und ausreichend ist, die jedoch nicht überörtliche Bedeutung hat, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden auszuschließen. Daher sind Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200,0 m² in dem Teilgebiet 1 und 500,0 m² in dem Teilgebiet 2 zulässig. Hierbei sind, zugunsten der wohnungsnahen Versorgung der ansässigen Bevölkerung, jeweils mehr als 50 % der Flächen für den Handel mit Waren des täglichen Bedarfs zu verwenden.

Im Teilgebiet 3 ist der vorhandene Gebäudebestand aufgenommen und eine zusätzliche überbaubare Fläche für mögliche bauliche Erweiterungen mit hierfür ausreichenden Ausnutzungsziffern für die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ: 0,3 / GFZ: 0,4) festgesetzt. Der mögliche Erweiterungsbau schließt die auf dem Kirchengrundstück vorhandene Baulücke und ergänzt die Raumkante zur Straße "Am Eksol".

Die dem Heikendorfer Weg zugewandten überbaubaren Flächen in den Teilgebieten 1 und 2 (Baufelder 1 und 2) sind aus der Parallele zum Straßenverlauf in eine nach Süden ausgerichtete Form gekippt. Das Baufeld 3 im Teilgebiet 2 begrenzt im Osten den Straßenraum der Straße "Am Eksol" und bildet nach Süden die nördliche Platzwand des geplanten Platzes zwischen Kirchengrundstück und den Gebäuden der Gemeindeverwaltung aus.

Im Teilgebiet 1 liegen die Ausnutzungsziffern bei 0,35 für die Grundflächen- und 1,1 für die Geschossflächenzahl. Die Baumasse wird in dem zur Verfügung stehenden Baufeld in der Geschossigkeit gegliedert angeordnet.

Im Teilgebiet 2 betragen die Werte für das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß BauNVO von 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine GFZ von 1,6 erhöht.

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um die "Ortsmitte" von Mönkeberg. Hier ist eine gegenüber der Umgebungsbebauung massivere Bebauung durchaus erwünscht und gewollt. Es ist Planungsziel und Planungswille der Gemeinde auf einer lange Zeit brachliegenden, städtebaulich wichtigen Fläche im Ortszentrum, eine zentrumsspezifische, verträglich verdichtete Bebauung und erweiterte Ausnutzung zuzulassen, um einen Ortsmittelpunkt auszubilden. Es sollen zentrumsnah sowohl Wohnungen, als auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt und damit Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden. Daher ist auch zugunsten der besseren Ausnutzung des obersten Geschosses der Gebäude und damit zugunsten einer reduzierten Flächenversiegelung eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt worden.

Um dennoch eine auch in ihrer Maßstäblichkeit verträgliche Bebauung zu erreichen wird die absolut nutzbare Geschossfläche im Teilgebiet 2 gesteuert und begrenzt durch die Festsetzung einer unter der Obergrenze nach BauNVO liegenden GRZ von 0,45. Das Baufeld 3 im Teilgebiet 2 ist zugunsten einer maßstäblichen Einbindung in die bestehenden Strukturen in der Entwicklung der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung untergliedert. Zudem sollen die viergeschossigen Baukörper durch die differenzierte Festsetzung von Traufhöhen und Gebäudehöhen nur dreigeschossig in Erscheinung treten.

Innerhalb dieser Höhenfestsetzungen ist in den Baufeldern mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen die Errichtung von viergeschossigen Gebäuden möglich; nicht jedoch die zusätzliche Errichtung eines Dachgeschosses, d.h. es ist keine über vier Nutzungsebenen hinausgehende Ausnutzung möglich.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Überschreitung der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Geschossflächenzahl nicht zu einer überhöhten Bebauungsdichte im Plangebiet kommt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aus o.g. Gründen nicht zu befürchten. Den Bedürfnissen des Verkehrs ist durch die Anordnung einer Tiefgarage zur Aufnahme des entstehenden, ruhenden Verkehrs nachgekommen. Der Standort ist unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen, insbesondere nicht die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Anforderungen des Bauschutzbereiches des Flughafens Kiel - Holtenau sowie, wie bereits erläutert, die notwendige Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild sind berücksichtigt.

Für das Baufeld 1 im Teilgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf gemäß § 22 (4) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um trotz der vorhandenen Grundstückseigentumsverhältnisse, die unverändert bleiben sollen, zu gewährleisten, dass das von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild der gestaffelten Bebauung erreicht wird.

Zugunsten der Fassung des Straßenraumes der Straße "Am Eksol" und der angestrebten Platzsituation ist im Baufeld 3 im Teilgebiet 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zugunsten der Anordnung einer erdüberdeckten Tiefgarage im Teilgebiet 2 darf hier gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Angegliedert an die Tiefgarage befindet sich ein verglaster Verbindungsgang zwischen den Baukörpern der Baufelder 2 und 3 im Teilgebiet 2, der nach § 9 (1) 9 BauGB als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch städtebauliche Gründe erforderlich wird, festgesetzt ist. Die beiden Gebäude der geplanten Seniorenwohnanlage sollen als eigenständige Baukörper in Erscheinung treten, die Möglichkeit des ungestörten Fußgängerverkehres innerhalb der Anlage in einem geschlossenen Durchgang soll jedoch ermöglicht werden, ohne dass dieser als eigenständige bauliche Anlage in Erscheinung tritt.

Zugunsten der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild sind Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Fassadengestaltung und -materialien, Dachform und Dacheindeckung getroffen worden.

Ebenso zugunsten der Ortsgestaltung sind Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit von Stellplatzanlagen, deren Zufahrten sowie zu Einfriedigungen und der Gestaltung von Müllgefäßstandorten getroffen worden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Bebauung im Plangeltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen "Heikendorfer Weg" und "Am Eksol" gewährleistet. Die Straße "Am Eksol" wird zugunsten der Anordnung von straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen teilweise umgebaut.

Der Einmündungsbereich der Straße "Am Eksol" zum Heikendorfer Weg wird umgestaltet. Die Änderung des Einmündungsbereiches der Straße "Am Eksol" auf den Heikendorfer Weg verändert die bestehende Situation zugunsten der Vereinfachung und Entzerrung des vorhandenen Knotenpunktes geringfügig. Die Überplanung des vorgenannten Bereiches wird bei der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Plön beantragt und in Abstimmung mit dieser durchgeführt.

Der östliche Straßenabschnitt der Straße "Am Eksol" erhält insgesamt 21 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung.

Der private ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücksflächen untergebracht und ausschließlich über den Heikendorfer Weg abgewickelt. Bis auf die drei erforderlichen Stellplätze im Eingangsbereich zur Seniorenwohnanlage sind sämtliche erforderlichen Stellplätze in den Teilgebieten 1 und 2 in Tiefgaragen anzuordnen. Der derzeitige Stellplatzbedarf im Teilgebiet 3 wird durch die festgesetzte Stellplatzanlage abgedeckt.

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die Grundstückszufahrten in den Teilgebieten 1 und 2 ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Höhenentwicklungen zwischen Straße und Grundstück erfolgt.

Als ausschließlich fußläufige Verbindung ist innerhalb des Plangeltungsbereiches die Weiterführung des vorhandenen Fußweges am Regenwasserrückhaltebecken entlang des Kirchengrundstückes zwischen den Teilgebieten 2 und 3 zum geplanten Platz an der Erschließungsstraße "Am Eksol" vorgesehen. Hierdurch wird eine zusätzliche verkehrssichere Erreichbarkeit von Kirche, Kindertagesstätte und Gemeindeverwaltung gewährleistet und eine zusätzliche Verbindung zwischen den Wohngebieten nördlich und südlich des Plangeltungsbereiches geschaffen.

Grünplanung

Die bestehenden erhaltenswerten Bäume auf privaten Flächen und im öffentlichen Straßenraum werden in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Pflanzarbeiten im Straßenraum wird das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei hergestellt. In der Straße "Am Eksol" sind Baumpflanzungen zur Gliederung der Parkflächen festgesetzt.

Der vorhandene Gehölzbestand am Regenwasserrückhaltebecken wird, als zu erhalten, festgesetzt und zur Eingrünung und Abschirmung des Beckens durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Grundstücksgrenze zum Teilgebiet 1 ergänzt.

Für alle zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten zu Bepflanzungsmaßnahmen im Teilgebiet 2 werden im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Lärmschutz

Zur Klärung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf dem Heikendorfer Weg ist im Rahmen der Aufstellung des B - Planes Nr. O1 "Ortsmitte" ein Schallgutachten erstellt worden, das aufgrund veränderter Werte für die Verkehrsbelastung auf dem Heikendorfer Weg für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1 überarbeitet und ergänzt wurde (s. Anlage). Untersucht wurden die Situationen vor und nach der Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße B - 502.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Richtwerte für Mischgebiete nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nur an den straßenseitigen Nordfassaden der dem Heikendorfer Weg zugewandten Gebäude geringfügig überschritten werden. Hier müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Gebäuden keine über die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III hinausgehenden besonderen schalltechnischen Anforderungen erfüllen. Es wird jedoch empfohlen, die Fensteröffnungen von Schlafräumen auf den dem Heikendorfer Weg abgewandten Seiten anzuordnen.

Bodenkontamination

Zur Klärung des Umfangs möglicher Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstellennutzung (südlich des Trafos) ist im Rahmen der Aufstellung des B - Planes Nr. O1 "Ortsmitte" ein Sachverständigengutachten beauftragt worden (s. Anlage), das am 26.03.1997 folgende Ergebnisse vorgelegt hat, die auch heute noch Gültigkeit haben.

- Auf dem Grundstück "Am Eksol/Heikendorfer Weg" in 24248 Mönkeberg wurden geringe Verunreinigungen im Bereich der Zapfsäulen und der VK-Tanks festgestellt.
- Diese Verunreinigungen sind auf das Eindringen von Vergaserkraftstoff zurückzuführen.
- Die Analysenwerte geben unter Berücksichtigung des sehr begrenzt durchlässigen Geschiebemergels keinen Anlaß für das Besorgen einer Gefährdung der Umweltmedien Boden und Grundwasser.
- Auch für eine sensible Nutzung des Grundstückes sind keine Einschränkungen ableitbar.
- Im Hinblick auf die Baumaßnahmen wird empfohlen, besonders für den Ausbau der VK-Tanks, geeignete Container mit Planen bereitzustellen, um verunreinigten Erdaushub getrennt erfassen, analysieren und gegebenenfalls entsorgen zu können.
- Es ist von einem begrenztem Sanierungsumfang im Bereich der Zapfsäulen und besonders der VK-Tanks auszugehen.
- Die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung und u. a. dem Ausbau der VK-Tanks sind in einer Sanierungsplanung unter Einbindung der zuständigen Behörden festzulegen.

Eine erforderliche Sanierungsplanung ist durch einen Gutachter zu betreuen. Dieser spricht die zu sanierenden Bodenpartien im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen an, beschreibt die angeordneten Maßnahmen und weist die verbleibenden Restbelastungen nach. Abschließend stellt der Gutachter die Verwertungs- und Entsorgungswege des aufgenommenen, kontaminierten Bodens her und weist den Verbleib des Bodens nach.

7) TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In den das Plangebiet umgebenden Straßen liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann. Die Leitungstrassen müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Gewächsen bepflanzt werden. Bei Baumpflanzungen ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m zu vorhandenen Versorgungsleitungen einzuhalten.

Träger der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung ist die Stadtwerke Kiel AG. Die Energieversorgung wird durch den Anschluß der Baugebiete an das bestehende Versorgungssystem gewährleistet. In den Straßen "Am Eksol" und "Heikendorfer Weg" liegen unterschiedlich dimensionierte Stroversorgungskabel.

In den Straßen "Am Eksol" und "Heikendorfer Weg" befinden sich eine Gasleitung VGM 100 St und eine Hochdruckgasleitung HGD 300 St.

Träger der Versorgungsleitungen für Telekommunikationseinrichtungen ist die Deutsche Telekom AG.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist ebenso durch den Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Im Bereich westlich der Einmündung der Straße "Am Eksol" befindet sich der Notbrunnen Nr. 5 der Stadtwerke Kiel AG. Dieser muss erhalten bleiben.

Für den Brandschutz ist die freiwillige Feuerwehr Mönkeberg zuständig. Das Löschwasser wird über Hydranten aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Kiel AG gewährleistet. Die Entnahmemenge beträgt im Durchschnitt 100 m³/h. Darüber hinaus steht als Notwasserversorgung das Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung. Hier wird eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle eingerichtet, die von Einsatzfahrzeugen angefahren werden kann.

Träger für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Kanalnetze. Zur Schmutzwasserableitung des B - Plangebietes ist ein Nachweis der Schmutzwasservorflut geführt worden. Hierbei kann das Schmutzwasser der Teilgebiete 1 und 2 im freien Gefälle in die vorhandenen Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Für die geplante Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Genehmigung gem. § 35 LWG (Landeswassergesetz) zu beantragen.

Zur Regenwasserableitung ist eine hydraulische Berechnung erarbeitet worden. Die Regenwasservorflut in den Straßen "Am Eksol", "Gänsekrudder" und "Stubenrauchstraße" ist überlastet, so dass ein direkter Anschluss des Plangebietes nicht möglich ist.

Das von Schadstoffen gering belastete Oberflächenwasser des Einkaufsmarktes wird bereits über das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Die Ableitung des entsprechenden Oberflächenwassers der Teilgebiete 1 und 2 (MI= Beschaffenheitsklasse "normal verschmutzt") kann ebenfalls über das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken erfolgen. Das vorhandene Fassungsvermögen des Regenwasserrückhaltebeckens ist hierfür ausreichend, der neue Spitzenabfluss bleibt gleich. Das Regenwasserrückhaltebecken wird als Regenklärbecken mit Rückhaltewirkung ausgebaut.

Zur Entlastung der Regenwasservorflut und um aufwendige Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, wird zusätzlich ein Teil der Dorfstraße mit an die vorhandene Teichanlage angeschlossen. Die hierfür notwendigen Rohrleitungen sind im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahme mit zu verlegen. Durch den zusätzlichen Anschluss eines Teiles der Dorfstraße erhöht sich der Ablauf aus dem Regenwasserrückhaltebecken, so dass eine neue Regenwasservorflut von der Behandlungsanlage bis zur Kreuzung "A m Eksol / Gänsekrudder" verlegt werden muss.

Für die geplante zusätzliche Oberflächenwasserableitung ist beim Staatlichen Umweltamt Kiel ggf. eine Änderung der Einleitungserlaubnis gem. § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. eine Genehmigung gem. § 35 LWG (Landeswassergesetz) zu beantragen.

Die Grenzen des Schmutzwasserabnahmevertrages mit der Stadt Kiel werden durch die geplante Erschließung des Plangebietes nicht überschritten.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

8) **BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND ALLGEMEINE HINWEISE**

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder seitens der Gemeinde Mönkeberg durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Kieler Flughafens. In diesem Bereich sind Bauwerke, d.h. auch Kräne oder Mobilkräne mit einer Höhe von mehr als 59,0 m über NN genehmigungspflichtig.

Auf der geologischen Karte sind im betroffenen Plangebiet Geschiebelehme bzw. -mergel eingetragen. Demnach liegt ein günstiger, tragfähiger Baugrund vor.

Mönkeberg, den 15.08.2000



Der Bürgermeister

Aufgestellt im Juli 2000
Bock, Schulz und Partner