

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 (B-Plan) ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der Bebauungsplan entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungs- als auch denen des Landschaftsplanes der Gemeinde Heikendorf.

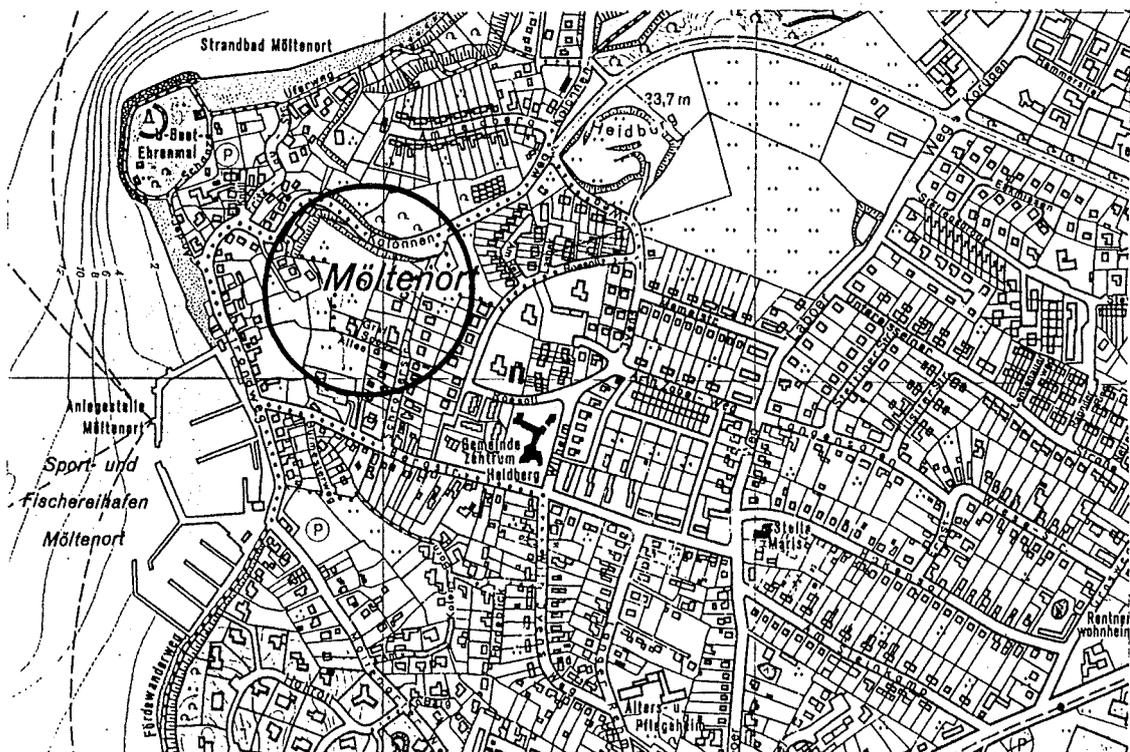
Das Plangebiet war vormals Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 25. Dieser beinhaltete große Flächen des Ortsteils Möltenort. Als 16. Änderung des B-Plan Nr. 25 wurde bereits am 11. Dezember 1985 der Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Aus Gründen einer verwaltungstechnisch besseren Übersicht erhält das Planverfahren gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.06.1995 eine neue Ordnungsziffer. Der bisherige Geltungsbereich bleibt bestehen und der Bebauungsplan erhält die Nr. 38 mit der Gebietsbezeichnung "Nördlicher Teil Schröderstraße/Graf-Spee-Allee". Aber auch die Lage des Gebietes oberhalb der Hafengebiete und der stärkere Nutzungsbezug zu den westlich gelegenen Wohngebieten haben zu einer eigenständigen B-Planbezeichnung geführt.

Als B-Plan Nr. 38 erfolgte am 28.06.1995 der Entwurfsbeschluß durch die Gemeindevertretung. Nach der öffentlichen Auslegung des Planes im Jahre 1995 hat der B-Plan 1998 ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt. Nach Abwägung der durch die Bürger vorgebrachten Anregungen kam es im Entwurf des Bauleitplanes zu Änderungen der Planzeichnung (Teil A) wie auch in den textlichen Festsetzungen (Teil B). Diese Änderungen führten zu der letztmaligen öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 28.01.1999 bis einschließlich 01.03.1999.

2) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Möltenort. Der Geltungsbereich des B-Plans umfaßt die Baugebiete im nördlichen Teil der Schröderstraße und der Graf-Spee-Allee. Das Gebiet befindet sich oberhalb der Hafenrandbebauung und weist eine Höhenlage von über 20,0 m ü. NN auf. Verkehrlich ist es über die Schröderstraße-Bergstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden.



### 3) BISHERIGE PLANVORSTELLUNGEN

Das Plangebiet war, wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, vormals Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25. Die Baugebiete im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Planes wurden als WR-Gebiete ausgewiesen. Innerhalb großer und zusammenhängend ausgelegter überbaubarer Flächen waren Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Anzahl der Geschosse bewegte sich zwischen 1 und 2 Vollgeschossen. Das Maß der Nutzung (GRZ/GFZ) war für alle Gebiete als Verhältniszahl festgesetzt. Auch die für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen waren großzügig ausgelegt und sahen die Inanspruchnahme umfangreicher privater Vorgartenflächen vor.

### 4) ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Das Ziel der Planaufstellung ist im wesentlichen

- die Schaffung einer Bebaubarkeit der großen Grundstücksflächen im westlichen Teilgebiet mit Wohngebäuden
- die Bewahrung des baulichen Bestandes auf den Grundstücken beiderseits der Schröderstraße
- Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestandes

Die bisherigen, großzügig ausgelegten Planvorstellungen entsprechen nicht mehr dem gemeindlichen Ziel einer Bewahrung und Ergänzung des bestehenden Ortsbildes. Auch das mittlerweile gesteigerte allgemeine Bewußtsein in der Bevölkerung für das Orts- und Landschaftsbild haben zu einer gesteigerten Rücksichtnahme auf den vorhandenen Charakter des Plangebietes geführt.

Das vorhandene Ortsbild soll erhalten bleiben und die geplanten Neubauten sollen sich in ihrer Stellung und Maßstäblichkeit einfügen. Dieses soll auch unter der Berücksichtigung des teilweise hohen Baumbestandes erfolgen. Die Bäume sind für das Gebiet selbst und für die rückwärtige grüne Kulisse des Möltenorter Hafens sehr prägend. Vor allen Dingen die westlichen Grundstücke am Rande des Höhenzuges entlang der Kieler Förde haben eine exponierte Lage. Die Neubauten auf Ihnen sollen sich in ihrer Größe und Form harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

Entgegen den bisherigen Festsetzungen wird nunmehr eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Durch differenzierte textliche Festsetzungen sollen gestalterische Grundsätze für die Architektur der Gebäude vorgesehen werden.

### 5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist als WR-Gebiet ausgewiesen und ist gegliedert in 5 Teilgebiete, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Lediglich in den Teilgebieten 3 und 4 sind aufgrund des Baubestandes je Gebäude drei Wohnungen zulässig. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten beabsichtigt die Gemeinde den Charakter der Baugebiete mit freistehenden Wohngebäuden und geringer Wohnungsanzahl zu bewahren. Eine weitere Absicht besteht darin, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Neubauten gering gehalten wird. Die Schröderstraße und die anschließenden Straßen sollen nicht wesentlich mehr belastet werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen vor allen Dingen in den Teilgebieten 1 und 2 ist orientiert am Gebäudebestand. Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch auf allen Grundstücken gegeben.

Vor dem Hintergrund der Erhaltung des in diesem Bereich typischen Ortsbildes mit freistehenden Wohngebäuden und um die vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten sind in den bisher kaum bebauten Teilgebieten 4 und 5 die überbaubaren Flächen (Baufenster) je nach den örtlichen Gegebenheiten differenziert ausgewiesen. Dabei ist die Topographie und der die Grundstücke prägende Baum- und Strauchbestand berücksichtigt worden. Das Maß der Nutzung wird in diesen beiden Teilgebieten wie auch im Teilgebiet 3 aufgrund der Größe der Grundstücke mit absoluten maximalen Zahlenwerten für Grund- und Geschoßflächen festgesetzt. Die Zahlenwerte orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet.

Ebenfalls aus Gründen der Ortsbildbewahrung sind in allen Teilgebieten

- die Anzahl der Vollgeschosse,
- differenzierte maximale Höhen für die baulichen Anlagen
- und der wesentliche Gestaltungsrahmen für Gebäude, Nebenanlagen und Einfriedungen festgesetzt worden.

Im Teilgebiet 4 sollte der vorhandene Altbau bestehen bleiben, jedoch sollten An- und Erweiterungsbauten in einem Größenverhältnis, das der Umgebung entspricht, ermöglicht werden. Die maximal zulässigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und Traufhöhe sind deshalb auf den Altbau bezogen. Im Allgemein gilt für die detaillierte Festsetzung der Gebäudehöhen im Randbereich des ortsbildprägenden Höhenzuges, daß die Gebäude sich dem vorhandenen Maßstab der baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten ergänzend einfügen. In der Höhenentwicklung überdimensionierte Bauten sollen nicht das Orts- und Landschaftsbild dieses Küstenabschnittes der Kieler Förde stören.

Die bisher durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat keinen Hinweis auf Altlasten oder nicht tragfähigen Baugrund im Plangebiet ergeben. Aufgrund möglicher Reste früherer baulicher Anlagen auf den unbebauten Flächen sowie der Nähe zum Steilhang bzw. Gebäudekante sollten vor Baubeginn Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Auch sollten bei der Errichtung der Wohngebäude die Baufahrzeuge einen sicheren Abstand zur Gebäudekante und den schützenswerten Baum- und Strauchbestand einhalten.

Die Erschließung der Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 erfolgt über die Schröderstraße (A). Die Grundstücke in den Teilgebieten 3 und 4 werden wie bisher über die Graf-Spee-Allee (B) erschlossen. Die Straße -C-, die zur Erschließung des Teilgebietes 5 dient, ist als Wohnweg geplant. Sie wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Als Wendemöglichkeit für Fahrzeuge ist bereits am Ende der Schröderstraße ein aufgrund der Topographie und des Baumbestandes gering aber ausreichend bemessener Wendepplatz für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geplant. Eine weitere Wendemöglichkeit für Fahrzeuge ist am Ende der Straße -C- vorgesehen. Auch dieser Wendepplatz ist flächensparend ausgelegt zugunsten eines geringen Versiegelungsgrades. Die Einfriedigungen im Bereich dieses Platzes müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Wendefläche aufweisen, um auch hier einen Wendevorgang für die Müllfahrzeuge ausreichend zu ermöglichen.

Für die maximal möglichen 33 Wohneinheiten stehen im Plangebiet acht ausgewiesene öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten Autos zu parken sind wie bisher auch praktiziert im Straßenraum der Schröderstraße gegeben.

Das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Flächen kann, mit Ausnahme von Garagen, auf dem gesamten Grundstück als offene, überdeckte Anlage oder auch als Carport erfolgen. Garagenbauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Zwischen der Schröderstraße und der Straße Roesoll beabsichtigt die Gemeinde langfristig einen Fußweg (D) herzustellen, daher wird das Flurstück 18/20 als öffentliche Verkehrsfläche mit begleitendem Grünstreifen ausgewiesen.

#### 6) TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In der Schröderstraße und Graf-Spee-Allee sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für den Anschluß der Neubaugrundstücke in den Teilgebieten 3 bis 5 können diese Leitungen bzw. Kanäle fortgeführt werden. Bis zu den jeweiligen Grundstücken erfolgt dieses über Flächen bzw. größtenteils über Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder wie im Bereich des Teilgebietes 4, Baufeld 2, nur mit einem Leitungsrecht belegt sind.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mehr als 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Träger der Wasserversorgung sind die Gemeindewerke. Die Löschwasserentnahmestelle (Enthydrant) liegt am Ende der Schröderstraße.

Rechzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen sollten der zuständigen Wasserbehörde Anträge oder Nachweise für Kanalisationsanlagen und zur Regenwasserableitung vorgelegt werden.

7) **GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden bereits im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 25) gegeben. Bei den festgesetzten Baumöglichkeiten handelt es sich rechtlich nicht um einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Die vorgenommenen Festsetzungen lassen einen geringeren Eingriff als vormals zu. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind deshalb kein Grünordnungsplan wie auch die Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen nicht erforderlich.

Die Ausweisung der Bauflächen, Rücksichtnahme auf die Topografie wie auch den Baum- und Strauchbestand berücksichtigen zudem die grünordnerischen Belange. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist insgesamt geringer als im ursprünglichen B-Plan Nr. 25. Ebenso wird, wie bereits in dem vorherigen Kapitel beschrieben, durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen das vorhandene Landschaftsbild berücksichtigt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde wird das Gebiet als Baugebiet dargestellt. Die Grünfläche im westlichen Hangbereich ist als Gehölzbestand dargestellt und entspricht somit den Festsetzungen des B-Planes. Entlang des Kolonnenweges wird ebenfalls der Erhalt der vorhandenen dichten Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen werden nicht vorgenommen.

8) **MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Soweit erforderlich werden Bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Heikendorf durchgeführt.

Aufgestellt: Im Oktober 1999

.....  
- Der Bürgermeister -

