

Begründung  
zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 1A - Ortskern -  
der Gemeinde Heikendorf

Heikendorf, im März 1988

im Juni 1988

im September 1988

## 1. Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A - Ortskern - für den Bereich zwischen Buurvagt, Teichtor und Dorfstraße entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf sowie aus der 21. Änderung zu diesem Plan. Die städtebaulichen Ziele ergeben sich dabei aus dem Entwurf des Rahmenplanes für die Ortsmitte der Gemeinde.

## 2. Grenzen

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Altheikendorf und wird begrenzt

- im Westen durch die Straße "Teichtor" und die Flurstücke 110/8 und 110/3
- im Norden durch die Dorfstraße
- im Osten durch die Flurstücke 108/8, 108/21, 105/56 und 105/15
- im Süden durch die Flurstücke 11/10, 11/6, 11/7 sowie 108/18.

## 3. Städtebauliche Zielsetzungen

Der Bebauungsplan trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung entsprechend den Rahmenplanzielen.

## 4. Verkehr

Der Geltungsbereich, der zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Heikendorf zählt, leidet stark unter den vorhandenen Verkehrsbedingungen: die Dorfstraße ist Bundesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, sowie Überlagerung durch Erschließungsverkehr. Die unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung, besonders des Geltungsbereiches, ist eine Verkehrsberuhigung der Dorfstraße, die nach dem Bau der Umgehungsstraße möglich wird.

Der Geltungsbereich erhält als Erschließung eine Anbindung an die Straße Teichtor über das Flurstück 110/10. Diese Erschließung ist, solange die Straße Teichtor als Bundesstraße den Durchgangsverkehr aufnehmen muß, nur eingeschränkt nutzbar, das heißt für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße sind Linksabbieger aus dieser Zufahrt auf die Straße Teichtor und Linksabbieger von der Straße Teichtor in diese Zufahrt nicht zulässig. Die Zufahrten aus Richtung Kiel und Laboe erfolgen bei Ausnahme der Benutzung der neuen Erschließungsstraße Teichtor über den Dorfplatz (jetziger Parkplatz), die Abfahrten in beide Richtungen erfolgen über den Buurvagt.

Die geplante neue Erschließungszone schafft genügend Raum sowohl für den Anlieferverkehr des gesamten Plangebietes als auch für die Zu- und Abfahrt der Gemeinschaftsstellplätze nördlich des Buurvagts. Gleichzeitig hat diese Maßnahme eine wesentliche Entlastung des Buurvagts zur Folge. Dieser Straßenraum wird entsprechend als Wohn- und Spielstraße ausgewiesen. Das führt zu einer wesentlichen Wohnumfeldverbesserung für die Anwohner und verhindert zudem den zwischen Teichtor und Wiesenkamp auftretenden Schleichverkehr.

Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße muß der Buurvagt noch Erschließungsfunktion für den zentralen Bereich mit übernehmen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind laut § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB z.B. Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Anschlüsse anderer Flächen an Verkehrsflächen oder auch Wohn- und Spielstraßen. Sie werden im Planteil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 6.3 dargestellt. Im Textteil wird dann die besondere Zweckbestimmung genau definiert (z.B. Buurvagt: Wohn- und Spielstraße).

## 5. Nutzung

Als Nutzungs- und Geltungsimpuls für den zentralen Bereich Heikendorfs kommt auf der Basis der vorgenannten Erschließungssystematik vor allem der Entwicklung des Geltungsbereiches als westlicher Endpunkt des Zentrums besondere Bedeutung zu. Im Rahmen einer polaren Entwicklung zwischen Kreuzung Neuheikendorfer Weg/Laboer Weg und dem Änderungsbereich B-Plan 1A soll insbesondere in dieser Eck-situation die zentrale Entwicklung gestärkt werden. Daher wird das gesamte Plangebiet als Kerngebiet ausgewiesen.

Die zweigeschossige Ausweisung auf der westlichen Seite des neu geschaffenen Platzes (heutiger Parkplatz) soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der Ostseite, die städtebauliche Raumbildung stärken. Durch die ausgewiesene Eingeschossigkeit mit großflächig wirksamer Dachform (Scheunencharakter) auf der südlichen Platzseite soll ein städtebauliches Bindeglied zwischen Dorfplatz und Buurvagt entstehen mit einem dem Ortsmaßstab angemessenen Eigencharakter. Entsprechend sind Dachform, Dachneigung, Materialien sowie eine Glaspassage zwischen den Baulinien festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche wird gesondert festgesetzt, um unerwünschte, der Zentrumsfunktion unangemessene Flächenkonzentration zu vermeiden.

In Anlehnung an die charakteristische Bebauungsstruktur im Umgebungsbereich ist eine abweichende Bauweise in diesem Bereich ausgewiesen.

Das auf dem Flurstück 110/14 befindliche Wohngebäude ist als künftig fortfallend gekennzeichnet, da die vorbegründete zentrale Funktion des angrenzenden Bereiches mit entsprechenden Erschließungsbedürfnissen auf Dauer nicht als Wohnumfeld für das dann isolierte stehende Wohnhaus verträglich ist.

## 6. Grünplanung

Dem neu geschaffenen Platz an der Dorfstraße kommt im Bereich des heutigen Parkplatzes als Kontrapunkt zum Platz am Rathaus ortsgestalterische Bedeutung zu. Entsprechend wird ein Baumhalbkreis als prägender Gestaltungsansatz festgesetzt.

Die Pflanzung der doppelten Baumreihe auf der Nordseite des Buurvagts sowie die vorgesehene zu berankende Mauer sind Maßnahmen im Sinne des Lärm- und Sichtschutzes und tragen gleichzeitig zur Attraktivitätssteigerung des Buurvagts bei.

## 7. Gestalterische Vorschriften nach § 82 Landesbauordnung sind notwendig, um die Ziele der Ortsentwicklung, die im Rahmenplan enthalten sind, sicherzustellen.

Für den Neubau eines Geschäftshauses in Heikendorf war der Immissionsschutznachweis zu führen. Dabei wurden die Immissionen der maßgeblichen Schallquellen des Parkplatzes, des Lieferverkehrs sowie des Ladebetriebes an drei Immissions-Bezugspunkten berechnet. Hierzu wurden die für die verschiedenen Gebietseinteilungen gültigen Immissions-Richtwerte der VDI-Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" sowie der TA Lärm entnommen. Die Berechnungen ergaben, daß am Immissions-Bezugspunkt 1 (IBP 1), der Nordseite des künftig fortfallenden jedoch Bestandsschutz genießenden Gebäudes Buurvagt 1, die Richtwerte eingehalten werden.

Am IBP 2, der Giebelseite des gleichen Gebäudes Richtung Osten, werden die Richtwerte geringfügig überschritten. Bauliche Maßnahmen zur Abschirmung des PKW-Verkehrs an dieser Stelle werden nicht getroffen. Gegebenenfalls wären nach Inbetriebnahme des Geschäftshauses die tatsächlich auftretenden Schallimmissionen meßtechnisch zu erfassen und bei Überschreitung der Richtwerte für die Bestandszeit Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) vorzunehmen.

Für den Immissions-Bezugspunkt 3 am Haus Buurvagt 10 werden die Richtwerte ebenfalls geringfügig überschritten und zwar im wesentlichen durch den Parkplatzbereich südlich des Geschäftshauses verursacht. Da hier laut Bebauungsplan eine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen ist, können die Richtwerte eingehalten werden. Für den hier vorgesehenen Schallschirm mit einer Mindesthöhe von 2,00 m wird die Anschüttung eines 1,00 m hohen Walles mit einer darauf zu errichtenden Lärmschutzwand von 1,00 m Höhe vorgeschlagen, die dann beidseitig heckenartig bzw. berankend bepflanzt werden soll.

8. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in allen Straßen vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral: Träger ist der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde. Das Abwasser wird über einen Düker dem Bülker System der Stadt Kiel zugeführt.  
Das Regenwasser wird in die Kieler Förde geleitet.
9. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke. Das Leitungsnetz ist vorhanden.
10. Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch eine privatwirtschaftliche Firma im Auftrag der Gemeinde Heikendorf.
11. Die Stromversorgung wird von den Gemeindewerken Heikendorf besorgt.

12. Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (Nettobauland)	ca.	4.390 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca.	<u>870 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	ca.	<u>7.960 m<sup>2</sup></u>

13. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung ist größtenteils vorhanden.

Die Kosten für die beabsichtigte Neuanlegung und Umgestaltung der Verkehrsflächen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages finanziert, so daß der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Stellplatzberechnung

Berechnung der max. möglichen Geschoßfläche BGF

Baugebiet (1)	392 m <sup>2</sup>	(zweigeschossig)	
	+	<u>851 m<sup>2</sup></u>	(eingeschossig)
		1.243 m <sup>2</sup>	

Baugebiet (2)            2.220 m<sup>2</sup> (zweigeschossig)

BGF = 3.463 m<sup>2</sup>

3.463 : 50 m<sup>2</sup> BGF/Stellplatz = 69 St  
=====

Berechnung der Parkplätze

Anzahl der Stellplätze/3

69 : 3 = 23 P  
=====



*L. J. J.*  
Bürgermeister