

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET NEUHEIKENDORF -WEST, STÜCKENBERG-SIEDLUNG IN DER GEMEINDE HEIKENDORF

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist auf den Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird neu aufgestellt und erhält die Gebietsbezeichnung Neuheikendorf-West, Stückenberg-Siedlung. Der Aufstellungsbeschluß wurde von der Gemeindevertretung am 20.03.1985 gefaßt.

Das Plangebiet gehörte bisher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 a.

Die beabsichtigten Planinhalte wurden frühzeitig den Heikendorfer Bürgern am 19. Juni 1986 vorgestellt. Eine nochmalige Information der Bürger erfolgte am 15. Februar 1990 im Rahmen einer Siedlerversammlung.

Die Planung wurde insgesamt dreimal öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und zu Stellungnahmen aufgefordert. Die letztmalige öffentliche Auslegung erfolgte in dem Zeitraum vom 24. Juli 1992 bis zum 24. August 1992. Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde am 3. Februar 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuheikendorf und umfaßt eine Fläche von ca. 7,0 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Straße Stückenberg; die südliche Grenze der Flurstücke 78/4, 37/4 und 79/68
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 38/6 und 79/2
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Neuheikendorfer Weges, ausgenommen der Grundstücke Nr. 81, 87 bis 105
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Stückenberg Nr. 13, 15, 17, sowie Neuheikendorfer Weg Nr. 109

Die Siedlung wird über die Stichstraße "Stückenberg" für den Fahrverkehr erschlossen. Außerdem besteht eine fußläufige Verbindung vom "Stückenberg" zur Bushaltestelle am Neuheikendorfer Weg (Bundesstraße 502).

Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Heikendorf beträgt für den Fußgänger ca. 1,5 km. Dagegen beträgt die Entfernung für den Autofahrer im Mittel zwischen 2,0 bis 2,5 km. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs besteht derzeit nur ein Lebensmittelladen mit sehr geringer Verkaufsfläche in Neuheikendorf. Die Versorgung der Bewohner wird in der Hauptsache durch Einrichtungen im Ortskern von Heikendorf übernommen. Hier sind alle Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die Verwaltung, alle Schulen sowie zahlreiche Sportstätten vorhanden.

Das Hafengebiet und der Strandbereich von Heikendorf liegen fußläufig etwa 2,5 km entfernt. Eine direkte Anbindung an den Zubringer-Nord besteht derzeit nicht.



ÜBERSICHTSPLAN

3. Entwicklung der Stückenberg-Siedlung und Zweck der Planung

Die Wohnanlage wurde 1967/68 als Siedlung für 53 Nebenerwerbsstellen durch die Deutsche Bauernsiedlung errichtet. Es handelt sich um eine in Konzeption und eigenwilliger Architektur herausragende Wohnanlage, die in ihrer Geschlossenheit auch nach zwei Jahrzehnten das ihr zuge dachte Erscheinungsbild bewahrt hat. Im Laufe der Jahre haben sich Sozialstruktur und die Ansprüche an Gebäude und Grundstück verändert. Es wurden An- und Zubauten errichtet, und es ist abzusehen, daß weitere Veränderungen an Baukörpern und die Verwendung untypischer Materialien folgen werden. Eine nachhaltige Schädigung des Siedlungscharakters wird daher von der Gemeinde Heikendorf befürchtet.

Die Gemeinde hat Ende 1983 eine Umfrage zur Erforschung der Bewohnerwünsche veranstaltet. Etwa 50 % der Befragten streben eine bauliche Erweiterung bzw. Veränderung an.

Als Vorbereitung für eine B-Planänderung wurde im Zeitraum 1984 bis 1985 ein Gutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurde der Bestand eingehend aufgenommen und der Zustand analysiert. Weiterhin wurden die städtebaulichen und architektonischen Qualitätsmerkmale der Siedlung dargestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes über das Gebiet der Stückenberg-Siedlung wird durchgeführt, um

- das typische Ortsbild der Siedlung zu bewahren
- den Bewohnern bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, die in ihrer Gestaltung dem Charakter der vorhandenen Wohngebäude entsprechen.

Die Erschließung der Stückenberg-Siedlung erfolgt über ein System von Stichstraßen. Von der Haupterschließung zweigen mehrere kurze Stichstraßen ab, an deren Enden ein Wendepunkt mit anschließendem Garagenhof ausgebildet ist. Die öffentlichen Parkplätze sind vorwiegend den Wendepunkten zugeordnet. Die Erschließungswege sind miteinander verbunden durch enge Gassen und Plätze.

Die Wohngebäude bestehen aus leicht gewinkelten Rechteckgrundrissen mit zwei Wohnebenen und einer Pultdacheindeckung. Ihre Zuordnung erfolgt in Reihen-, Ketten- oder als einzeln stehendes Gebäude. Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt in nach Westen abgechrägter Nord-Südstellung.

Die Größe und Form der Grundstücke ist unterschiedlich. Gegenüber Straßen, Wegen und Plätzen sind die Grundstücke durch Hecken, Mauern oder Zäune abgegrenzt. Aufgrund der Reihung und Gruppierung der Gebäude bilden die privaten Gartenflächen zusammenhängende größere Grünzonen. Dieses räumliche Konzept ist ein noch weitgehend erhaltenes charakteristisches Merkmal der Stückenberg-Siedlung.

4. Bisherige Planungsinhalte

In der B-Planfassung aus dem Jahr 1966 war die Siedlung als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Das Maß der Nutzung wurde durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die absolute Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen (begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen) ermöglichten bisher keine baulichen Erweiterungen. Je nach Bauweise waren eine offene Bauweise oder geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die bauliche Entwicklung, Nutzung und Gestaltung weitergehende Festsetzungen von Bedeutung waren in dem bisherigen Rechtsplan über das Siedlungsgebiet nicht enthalten.

5. Zukünftige Planungsvorstellungen

Der Geltungsbereich ist unterteilt in

- das Siedlungsgebiet Stückenberg mit den Teilgebieten A bis F und der Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- die beiden Baugebiete am Neuheikendorfer Weg (Teilgebiet G) und am Stichweg Stückenberg (Teilgebiet H) mit der Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet (WR).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen bilden für die bauliche Entwicklung und Gestaltung der Wohnsiedlung. Diese hat sich zu einem Wohngebiet entwickelt und entspricht zwischenzeitlich nicht mehr einer Bebauung mit Nebenerwerbsstellen. Die Möglichkeiten der Kleintierhaltung bleiben bestehen.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Gebiet sind ausreichend dimensioniert und werden durch zukünftige Baumaßnahmen nicht zusätzlich belastet. Die technische Ver- und Entsorgung, einschl. der Müllbeseitigung, sind sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Heikendorf sind nicht erforderlich.

5.1 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet im einzelnen für das Gebiet Stückenbergsiedlung (Teilgebiete A bis F):

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) statt vormals Reines Wohngebiet (WR)
- Die Stellung der Hauptbaukörper durch Baulinien und Baugrenzen festzuschreiben. Da die Errichtung von Gebäuden auf der Grenze zum Nachbarn oder zur öffentlichen Verkehrsfläche zu der besonderen Eigenart der Wohnsiedlung gehört, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- Das Gebiet der Stückenberg-Siedlung ist in sieben Teilgebiete unterteilt. Das Maß der Nutzung wird als maximaler Höchstwert in Quadratmetern angegeben aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Je nach Haustyp, Erweiterungsmöglichkeiten, Stellung der Gebäude zueinander, Grundstückszuschnitte und vorhandene Bebauung werden die Nutzungsziffern der Grund- und Geschoßflächen in vier Gruppen unterschieden. Die von den Grundwerten abweichenden Grundstücke sind mit den Buchstaben (A), (B) und (C) gesondert ausgewiesen.
- Die Ausweisung der überbaubaren Flächen und die Möglichkeiten der baulichen Erweiterungen.
- Detaillierte baugestalterische Festsetzungen im Teil B - Text über die Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude und deren bauliche Erweiterungen.
- Festsetzungen über die Gestaltung, Grundfläche und Stellung der Nebenanlagen auf den Grundstücken und ihre Nutzungsmöglichkeiten gem. § 14 BauNVO.
- Garagen sind nur auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- Ausweisung der Kanaltrasse für die Schmutz- und Regenwasserleitungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes.
- Festsetzungen über die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke.

Im übrigen haben alle genehmigten Gebäude und Anbauten Bestandsschutz, und ihre Nutzung ist nicht gefährdet.

Das System der Hauptverkehrerschließung bleibt bestehen. Ein Fuß- und Radweg stellt die Verbindung zwischen der Straße Stückenberg und dem Neuheikendorfer Weg her.

Ein weiterer Fuß- und Radweg soll im westlichen Plangebiet die Verbindung zwischen der Straße -B- und dem Zubringer Nord herstellen.

Die öffentlichen Erschließungswege, die im Gebiet der Siedlung die Verbindung zwischen den Straßen herstellen, sind für Anlieger befahrbar. Die ihnen angeschlossenen kleinen Plätze können als Spielflächen genutzt werden. Die Oberflächengestaltung dieser Flächen mit grauen Betonsteinen soll beibehalten werden.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum insgesamt 35 Parkplätze für die 55 Wohneinheiten der Siedlung ausgewiesen.

Um das charakteristische Ortsbild des Wohngebietes mit seinen Haustypen, Gruppierungen und Gartenzonen zu bewahren, ist die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge nur in Anlagen für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dieses entspricht dem städtebaulichen Konzept des Ursprungsplanes von Professor Landzettel.

5.2 Festsetzungen für die Baugebiete außerhalb der Stückenberg-Siedlung (Teilgebiete G + H)

Die Teilgebiete sind bisher nicht bebaut worden und werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt in diesen Bereichen eine Ergänzung des Gebäudebestandes durch die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Das Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung entspricht der nicht offenen Bauweise mit freistehenden Gebäuden. Ebenso die entsprechenden baugestalterischen Festsetzungen der Eigenart der Umgebung. Das Baualter und die Architektur der Nachbarbebauungen sind unterschiedlich.

Die Grundstücke im Teilgebiet G sollen vom Heikendorfer Weg aus erschlossen werden. Eine Bebauung dieser Flächen sollte erst nach Fertigstellung der geplanten Ostufer-Umgehungsstraße erfolgen.

Aufgestellt am 3. Februar 1993

