

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DAS GEBIET "LABOER WEG-NORD / AM HEIDBERG" DER GEMEINDE HEIKENDORF

1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24. April 1991 von der Gemeindevertretung gefaßt. Der Planentwurf entspricht im wesentlichen den örtlichen städtebaulichen Zielvorstellungen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Das Aufstellungs- bzw. Planverfahren für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird nach den Bestimmungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt. Dieser Verfahrensweg wird durchgeführt, da die B-Planaufstellung erforderlich ist, um der Nachfrage zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Heikendorf und dem Kieler Umland Rechnung zu tragen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepaßt. Durch die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes wird die langfristig vorgegebene städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 33 wurde mit Kreisverordnung vom 2. Dezember 1993 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Ein Grünordnungsplan über den Geltungsbereich des B-Planes ist aufgestellt worden. Dieser Grünordnungsplan, einschließlich seiner Aussagen und vorgeschlagenen Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bildet die Grundlage für den Antrag der Gemeinde zur Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Die beabsichtigte Planung wurde den Heikendorfer Bürgern am 15. Juni 1992 in einer Veranstaltung im Rathaus vorgestellt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden zweimal beteiligt und zu Stellungnahmen aufgefordert. Die letztmalige Beteiligung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum Dezember 1993 bis Januar 1994. Am 2. Februar 1994 wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alt-Heikendorf. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 12,6 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße Kolonnenweg (Zubringer-Nord)
- im Osten durch den Laboer Weg
- im Süden durch die Memelstraße
- im Westen durch den Wilhem-Ivens-Weg

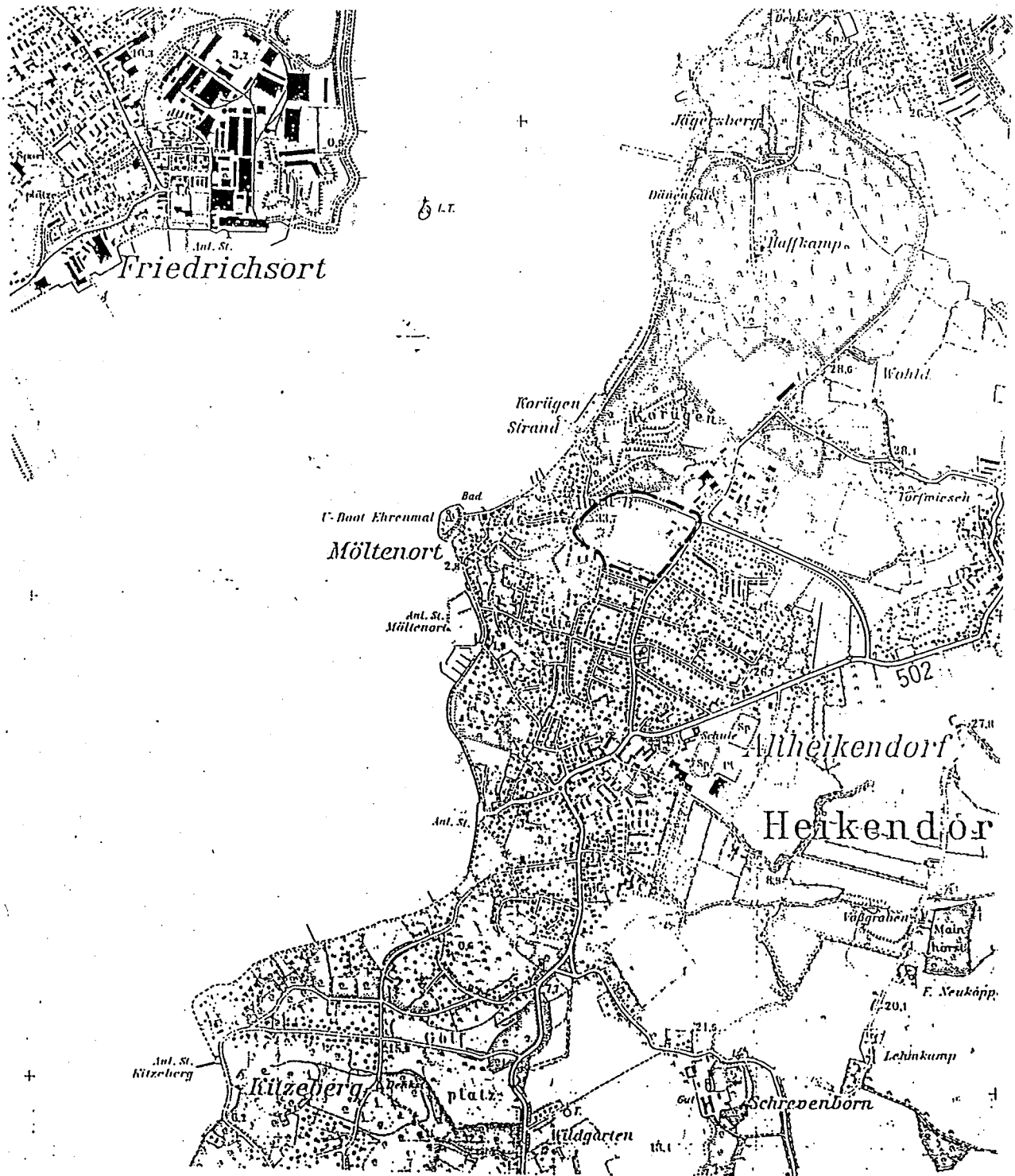
Außer im Bereich der Einmündung der Hauptzufahrtstraße des Gebietes in den Kolonnenweg sind die umliegenden Straßenflächen nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Heikendorf beträgt in südliche Richtung ca. 1,0 km. Im Ortskern sind alle Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die Verwaltung, alle Schularten von der Grundschule bis zum Gymnasium sowie zahlreiche Sportstätten vorhanden.

Das Plangebiet wird über den Zubringer-Nord durch eine Buslinie der Kieler-Verkehrs-AG tangiert. Die Anlegestelle Möltenort der Fördeschiffahrt ist ca. 0,8 km entfernt.

In unmittelbarer Umgebung des Neubaugebietes befinden sich die Naherholungsgebiete Strand und Erholungswald Korügen.

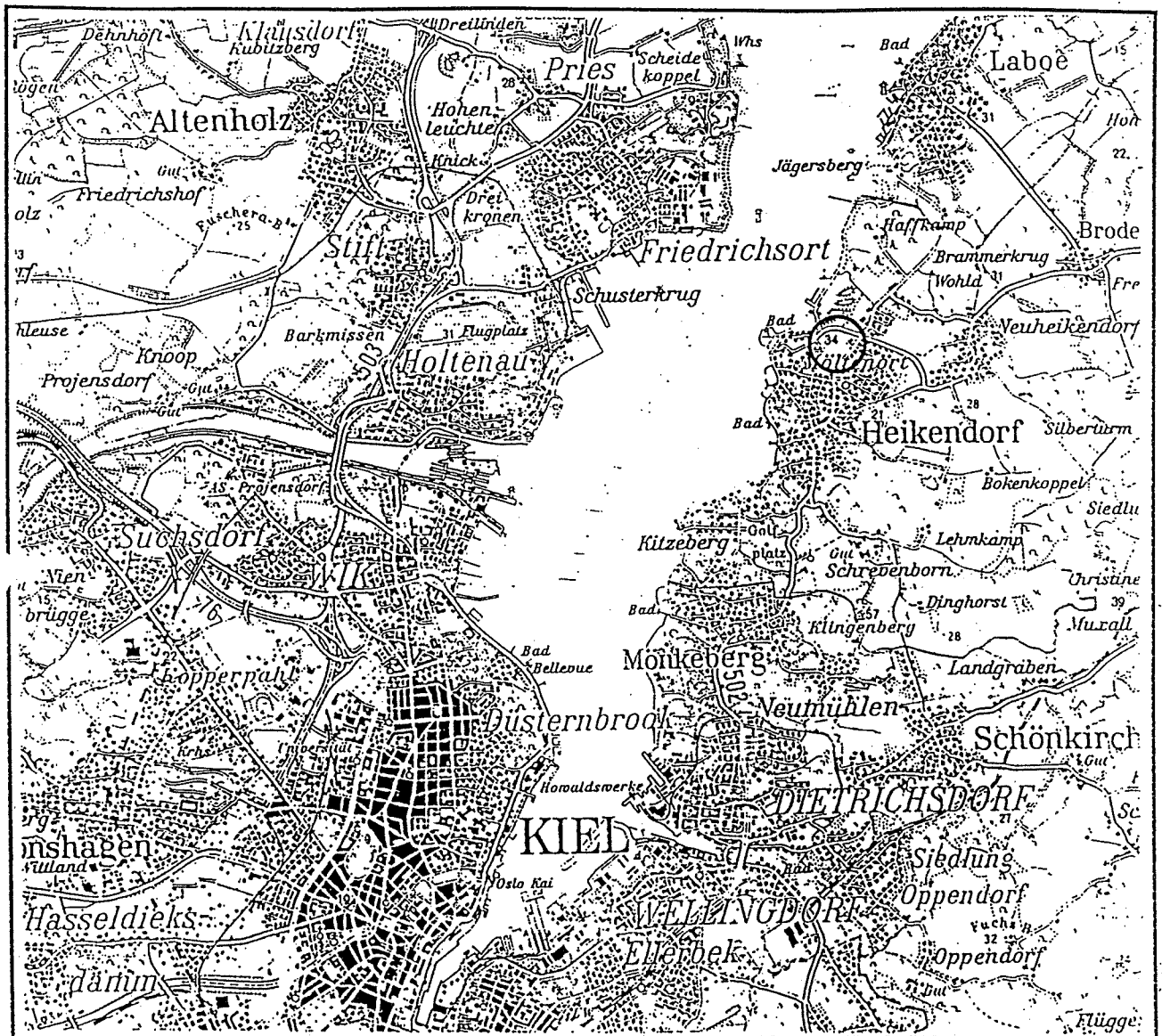
Das Plangebiet liegt mit Teilflächen entlang des Kolonnenweges in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.



Lage des Plangebietes im Nahbereich

Das Neubaugebiet liegt im östlichen Anflugsektor des Flughafens Kiel-Holtenau. Es wird darauf hingewiesen, daß Belästigungen durch Fluglärm auftreten können. Der Flughafenbezugspunkt liegt ca. 3.750 m entfernt.

Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel auf dem westlichen Ufer, mit all seinen zentralen Einrichtungen, befindet sich in ca. 13 km Entfernung. Das Einkaufszentrum auf dem Ostufer im Stadtteil Kiel-Gaarden liegt ca. 11 km entfernt.



Lage des Plangebietes im Raum

3. Bisherige Flächenausweisungen und Flächennutzungen

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu mehr als 1/3 der Gesamtfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche wird unterschieden in ein unbebautes WA-Gebiet und ein bebautes WR-Gebiet mit Grundstücken nördlich der Memelstraße. Am Laboer Weg gelegen ist eine ca. 0,8 ha große Fläche dargestellt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendheim. Entlang des Kolonnenweges sind diese Flächen umgeben von einer breiten Grünfläche. Innerhalb dieser Grünfläche liegt im Bereich der Einmündung Wilhelm-Ivens-Weg die Erhebung des Heidberges sowie nördlich davon eine öffentliche Parkfläche für Besucher des Hafens und des Strandgebietes.

Der größte Teil des unbebauten Gebietes wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bereich der Straßeneinmündung Kolonnenweg/Laboer Weg liegt ein gemeindliches Grundstück, welches mit zwei Gebäuden des Jugendheimes bebaut ist. Hier schließt eine Grünfläche mit niedrigem Baumbestand an. Die Grundstücke entlang der Memelstraße sind durch eingeschossige Doppelhäuser bebaut. Die Grundstücke weisen einen hohen rückwärtigen Gartenanteil auf und sind schmal geschnitten.

Im Plangebiet befinden sich zwei wasserführende Teiche. Der größere von diesen liegt direkt am Laboer Weg, während der kleinere Teich sich mitten im Gebiet befindet. Die Topographie im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt bei über 30,0 m üNN und weist eine leicht gewellte Bodenform auf. Entlang des Kolonnenweges fällt das Gelände ab und geht über in eine stark geformte Böschung mit Geländeeinschnitten bis zu 25,0 m üNN. Das Gelände steigt jedoch zur Grünfläche des Heidberges hin an auf 40,0 m üNN.

4. Zweck der Planaufstellung

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt durch ihre Bauleitplanung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung vor Ort und der Umgebung von Kiel zu entsprechen. Dieser Wohnbedarf ist gegeben aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken. Es besteht im gesamten Kieler Bereich eine Wohnraumunterversorgung. Durch den vorhandenen Bestand kann diesem Wohnungsbedarf nicht mehr Rechnung getragen werden. Diese Situation gilt auch in Heikendorf.

Um den Bedürfnissen nach Wohnraum zu entsprechen und nach Prüfung der planrechtlichen Situation hat die Gemeinde Heikendorf beschlossen, die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 33 nach dem Maßnahmengesetz zum BauGB durchzuführen.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt als Stadtrandgemeinde im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Kiel durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Bau- und Eigentumsformen zu schaffen. Durch die Planung wird versucht, in einem relativ kleinen Gebiet und in einem städtebaulich vertretbaren Maß viel Wohnbebauung zu ermöglichen. Eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich wird hierdurch vermieden.

Es ist das Ziel der Gemeinde im geplanten Baugebiet den Mietwohnungsbau, sowie den Haus- und Eigentumswohnungsbau zu ermöglichen. Dieser soll durch den Bau von mehrgeschossigen Gebäuden, Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern sowie Hausgruppen erfolgen. Insgesamt werden ca. 280 Wohneinheiten angestrebt, davon entfallen auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau etwa 150 WE. Im Rahmen der Neuplanung über das Gesamtgebiet soll auch eine spätere Bebauung der rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Memelstraße ermöglicht werden. Vorgesehen ist eine mögliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundstücke sollen über die geplanten Stichstraßen jeweils vom Laboer Weg oder Wilhelm-Ivens-Weg aus erschlossen werden können.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Wohngebiete mit freistehenden, eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern umgeben. Diese Situation bildet die Ausgangslage für die aus gestalterischen Gründen angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude. Der Übergang zwischen Altbebauung zu Neubebauung sollte in Bezug auf Geschossigkeit, Bauweise und Maßstäblichkeit harmonisch erfolgen können. Im Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Memelstraße sind im wesentlichen eingeschossige Wohngebäude ausgewiesen. Die Bebauung wird in nördliche Richtung angehoben. Im inneren des Neubaugebietes können Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Wohnbauten entlang des Kolonnenweges dürfen bis zu drei Vollgeschosse aufweisen, wobei Gebäudeteile beiderseits der Straße -A- aus stadtgestalterischen Motiven um ein Geschoß erhöht werden müssen. Durch dieses Gestaltungselement soll der eigenständige Charakter des Neubaugebietes hervorgehoben werden.

Das Plankonzept beinhaltet die Hauptfahrschließung vom Kolonnenweg aus. Von dieser Straße führen innerhalb des Plangebietes mehrere Wohnstraßen als Stiche in die einzelnen Wohngebiete. Die Baugebiete mit Einzel- und Doppelhäusern werden durch Stichstraßen jeweils vom Laboer Weg oder vom Wilhelm-Ivens-Weg aus erschlossen.

Kombinierte Fuß- und Radwege innerhalb der Baugebiete und in den öffentlichen Grünanlagen ermöglichen eine kurze, direkte Verbindung zu den umliegenden Straßen und somit zu den benachbarten Wohngebieten und zum Ortszentrum.

In nahezu Ost-West-Richtung soll das Neubaugebiet durch eine Grünachse durchzogen werden. Ausgangspunkt dieser Achse ist der Teich am Laboer Weg. Diese Grünzone soll naturnah gestaltet werden und den vorhandenen kleinen Teich innerhalb des Gebietes mit einbeziehen.

Das Gelände innerhalb der Grünachse weist zum Kolonnenweg ein zunehmendes Gefälle auf. Zum Ende der Grünzone ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, in welches das Oberflächenwasser des Gebietes fließen soll. Der Grünbereich schließt die Fläche des Heidberges mit ein. Ein schmaler Grünzug trennt das Neubaugebiet vom Heidberggelände.

Die Baugebiete nördlich der Grünachse sind für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen. Die Platzierung der überbaubaren Flächen ermöglicht die Errichtung von kleineren Gebäudeeinheiten im Charakter von Wohnanlagen. Die Stellung der Baukörper ermöglicht die Bildung von Innenhöfen bzw. räumlich gefaßten Freiflächen. Die öffentliche Grünfläche soll in das unmittelbare Wohnumfeld einbezogen werden können. Um diesen Einblick in die Grünanlage zu gewährleisten, werden deshalb die Wohnhäuser entlang der Grünzone als zweigeschossige Gebäude mit begrenzter Länge ausgewiesen.

Südlich der Grünachse ist die Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Reihenhäusern unterschiedlicher Länge sowie Hausgruppen vorgesehen. Auch in diesem Gebiet soll durch die Stellung der Gebäude die Bildung von kleineren Wohnquartieren ermöglicht werden.

Die vorhandene Fläche für Gemeinbedarf mit den Gebäuden des Jugendheimes bleibt bestehen und wird erweitert durch eine Fläche am Laboer Weg. Die Zweckbestimmung sieht eine Nutzung und Bebauung der Flächen vor zugunsten von Einrichtungen für soziale Zwecke. In dem Teilgebiet 18 ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.

Die Neubaugebiete werden durchzogen von ca. 5,0 m breiten Pflanzflächen auf den privaten Grundstücken. Es ist ein ortsgestalterisch wichtiges Ziel die Wohnquartiere zu durchgrünen und eine Vernetzung mit öffentlichen und privaten Grünflächen zu erreichen.

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt durch die Ausweisung und Gestaltung des Wohngebietes soweit wie möglich und planungsrechtlich gesichert in dem Gebiet ökologisch sinnvolle Aspekte einfließen zu lassen. Dieses soll in erster Linie durch die Gestaltung der öffentlichen Flächen, wie Verkehrs- und Grünflächen, erfolgen. Die textlichen Festsetzungen schließen aber auch die privaten Grundstücksflächen mit ein. Für den einzelnen Bauherrn sind Möglichkeiten geboten zu individueller, ökologisch orientierter Bauweise. Das räumliche Konzept und die beabsichtigte Stellung der Gebäude ist in der Regel nach Süden bzw. Südwestsonnenorientiert ausgerichtet. Unter Einbeziehung aller Rahmenbedingungen wurden im Plangebiet möglichst viele Ausgleichsflächen ausgewiesen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und gestalterische Anforderungen

Das Baugebiet ist insgesamt in 24 Teilgebiete unterteilt. Die Gebiete entlang den umgebenen Straßen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die inneren Gebiete werden als reine Wohngebiete (WR) bestimmt. Das Maß der Nutzung bewegt sich für die GRZ von 0,15 bis 0,4 und für die GFZ von 0,2 bis 1,2.

In den Teilgebieten 13, 14 und 20 bis 23 sind Einzel- und Doppelhäuser als Bauweise zulässig. In diesen Gebieten wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde die notwendigen Stellplätze für die mehrgeschossigen Wohnungsbauten in den Teilgebieten 1 bis 5 auf größeren, berankten Stellplatzanlagen unterzubringen. Diese Anlagen können auf den maßgebenden Grundstücksflächen der Teilgebiete 2 und 5 konzentriert errichtet werden. Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen kann die jeweils zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem bestimmten Wert überschritten werden zugunsten der Errichtung von Gemeinschaftstellplatzanlagen.

Aufgrund des angestrebten Ortsbildes für das Neubaugebiet wird in einigen Teilgebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die mehrgeschossigen Wohngebäude in den Gebieten 1 und 2 sowie die Reihenhäuser im Gebiet 10 dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Dagegen ist die Gebäudelänge in den Teilgebieten 3 und 9 auf maximal 23,0 m beschränkt, um einen Durchblick in die Grünzonen zu ermöglichen. Ebenso werden Begrenzungen für First- und Traufhöhen in einzelnen Teilgebieten festgesetzt.

Die gestalterischen Anforderungen an die Architektur der Gebäude in Bezug auf Fassadengestaltung, Dachformen und Dacheindeckung ist orientiert an dem vorhandenen Ortsbild. Die Festsetzungen ermöglichen neben der konventionellen Bauweise auch eine ökologisch ausgerichtete Bauart. In allen Baugebieten ist die Bedachung der Gebäude mit Gründächern möglich. Vorgeschrieben werden bewachsene Gründächer jedoch in den Teilgebieten 15 und 16.

7. Verkehrerschließung

7.1 Fahrstraßen

Die Hauptzufahrt in das Gebiet erfolgt über den Anschluß an den Kolonnenweg. Von der Haupterschließungsstraße aus führen einzelne Stichstraßen mit Wohnstraßencharakter in die Baugebiete. Die Straßen B und C werden als Spielstraßen ausgebaut und gestaltet.

Vom Laboer Weg und Wilhelm-Ivens-Weg aus führt jeweils eine Stichstraße in das Plangebiet. Von diesen Straßen werden die Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser im Neubaugebiet und auf den rückwärtigen Grundstücken der Memelstraße erschlossen.

Der Flächenbedarf für die Fahrstraßen ist sparsam ausgelegt und die Profile entsprechen den Mindestanforderungen der EAE 85. Bei einer verminderten Geschwindigkeit ist der störungsfreie Begegnungsfall LKW/PKW gewährleistet.

In den Straßen D-1 und D-2 kann im Begegnungsfall der durch ein Flachbord getrennte Bürgersteig zum Überfahren mit einbezogen werden.

Die kurzen Stichwege F-1 bis F-7 ermöglichen eine störungsfreie Begegnung von PKW/PKW.

Standortgerechte Baumanpflanzungen und Hecken sollen den Straßenraum begrenzen und gliedern.

Die vorhandene Verkehrsfläche des Laboer Weges befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes.

7.2 Ruhender Verkehr

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind für den ruhenden Verkehr Gemeinschaftsstellplatzanlagen, teilweise als Parkpalette, vorgesehen. Die Anlagen sind einzugrünen und insbesondere sind die PKW-Standflächen der Parkpaletten mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überdecken. Die Gerüste sind in geeigneter Art durch Schling- und Kletterpflanzen zu beranken.

Für die Reihenhäuser ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf Stellplatzanlagen oder innerhalb der jeweiligen Haus- bzw. Grundstückseinheiten vorgesehen. Die Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Überdachte Anlagen sind mit Gründächern zu versehen.

Die öffentlichen Parkplätze sind auf Anlagen, Buchten oder im Straßenraum ausgewiesen. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau nördlich der Grünzone sind 64 Plätze und im südlichen Baugebiet sind insgesamt 37 Plätze vorgesehen. Im gepflasterten Randstreifen der Straße -C-, die den Charakter einer Spielstraße erhalten soll, sind zusätzliche Stellmöglichkeiten vorhanden.

Der Ausbau einer größeren Parkplatzanlage mit 116 Plätzen ist nördlich des Heidberges vorgesehen. Diese Fläche wird bisher bereits im Sommer als Parkplatz für Strandbesucher genutzt. Die Anlage ist für Hafen- und Strandbereich des Ortsteils Möltenort von Bedeutung. Dieser Parkplatz soll jedoch zukünftig auch dem zusätzlichen Bedarf aus dem Neubaugebiet dienen und auch weiterhin im Sommer den Besuchern der Strand- und Hafengebiete. Der Heidberg-Parkplatz wird eingegrünt durch eine breite Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern. In die Pflanzfläche ist gestalterisch integriert ein Knick vorgesehen, der einen Sichtschutz zur benachbarten Wohnbebauung bieten soll.

8. Grünflächen

Das Plangebiet ist gegenwärtig an zwei Seiten von ausgeprägten Gehölzbeständen umgeben, während der große Zentralbereich (Acker) gehölzfrei ist. Der Zubringer Nord ist von einer Roßkastanienallee gesäumt. Zwischen Jugendzentrum und Zubringer Nord befindet sich eine junge, dichte Laubholzanpflanzung. Der Heidberg ist zu etwa einem Drittel mit nicht-heimischen, alten Schwarzpappeln bestanden. Diese sind mit über 20,0 m Höhe die größten Bäume im Plangebiet. Die zum Teil aufgeschüttete Fläche des Heidberges wurde im II. Weltkrieg als Standort für eine Flak-Stellung genutzt. In der Zeit nach dem Krieg wurde der Bereich dieser Stellung mit Schutt, Trümmern, Hausmüll und auch Erdboden verfüllt.

Um die Auswirkungen der Altablagerungen auf dem Heidberggelände beurteilen zu können, wurden sowohl Bodenproben als auch Bodenluftproben und -messungen in Auftrag gegeben. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, daß weitergehende Einschränkungen durch Emissionen aus der Altablagerung für das Neubaugebiet und der Umgebung nicht bestehen. Der Anlegung eines Geh- und Radweges innerhalb des festgesetzten Sicherheitsbereiches steht dem nicht entgegen. Die 10,0 m breite Sicherheitszone, gemessen vom Böschungsfuß des Heidbergs, betrifft keine privaten Grundstücksflächen. Der Heidberg selbst wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Tümpel. Der größere dieser Tümpel liegt am Laboer Weg und der kleinere innerhalb der Ackerfläche.

Eine Bewertung des Landschafts- und Naturraumes ist im Rahmen der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan erfolgt. Der GOP ist als Anhang dieser Begründung beigelegt. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP sind als Festsetzungen in den B-Plan in zeichnerischer und textlicher Form übernommen worden. Damit wird den Anforderungen des Landes-Naturschutzgesetzes (§ 6 LNatSchG) Rechnung getragen.

Der städtebauliche Entwurf bezieht die naturräumlichen Gegebenheiten ein. Die Bebauung sieht eine ländlich verdichtete Siedlungsstruktur mit überschaubaren Gebäudeeinheiten vor. In nahezu Ost-West-Richtung wird das Neubaugebiet durch eine öffentliche Grünachse durchzogen. Die beiden Teiche im Gebiet sind in diese Achse eingebunden. Verbunden ist der Grünzug mit der Grünfläche des Heidberggeländes durch eine zweite Grünachse, die bis zum Wilhelm-Ivens-Ring führt. In den Grünbereich integriert ist ein Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Heidberg-Parkplatzes.

Innerhalb der Grünzüge verläuft ein System aus Mulden und Rinnen über die das Oberflächenwasser aus den direkt anschließenden Teilgebieten abgeleitet oder verdunstet werden kann.

Die öffentlichen Grünflächen werden naturnah mit heimischer, standortgerechter Vegetation bepflanzt und gestaltet. Die Fußwege in diesen Grünzügen werden mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut. Die Fläche um den Teich am Laboer Weg ist als Fläche zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die gesamten Flächen der beiden Grünzüge sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Eine derartige Ausweisung ist auch für die Fläche westlich des geplanten Blockheizkraftwerkes erfolgt. Diese Festsetzungen entsprechen einer städtebaulichen Zielvorstellung, nämlich im Plangeltungsbereich möglichst viele Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Neben naturnaher Gestaltung der Achsen mit heimischen Gehölzen werden hierin auch Naherholungsmöglichkeiten wie Spazierwege, Ruhebereiche und ähnliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung integriert. Zur öffentlichen Grünfläche zählt auch der zentrale Kinderspielplatz mit einer Bruttofläche von ca. 750 m².

Die öffentlichen Grünflächen bzw. Grünachsen werden durch ca. 5,0 m breite Pflanzflächen auf privater Grundstücksfläche vernetzt. Aufgrund der Funktion im Sinne einer ökologischen Vernetzung ist hierin die Artenwahl auf standortgemäße heimische Gehölze ausgerichtet. Die Anpflanzungsflächen unterliegen verbindlichen Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegegeboten. Das gesamte Grünplanungskonzept ist ein wichtiges stadtgestalterisches Element für das Neubaugebiet. Es ist vorgesehen die Erstbepflanzungen auf privaten Flächen im Rahmen eines Erschließungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger zu sichern. Für die Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen, die vom Erschließungsträger veräußert werden, sind entsprechende Verpflichtungen in die Kaufverträge aufzunehmen. Hierzu gehört auch, daß die Verpflichtung zur Pflege und Erhaltung der Grünbepflanzung von den Erwerbern bei Veräußerungen an die Rechtsnachfolger weitergegeben wird. Bei Bauantragsstellung bzw. Baugenehmigung soll den Bauherren als Hilfestellung eine Pflanzartenliste ausgehändigt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden teilweise durch Bäume gegliedert und begrenzt. Die Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Vorschriften der ATV/DVGW/FGSV vorzunehmen.

Entlang des Kolonnenweges ist eine Sichtschutzpflanzung vorgesehen, die im Bereich der Stellplatzanlagen mit einem Erdwall kombiniert wird.

Der öffentliche Parkplatz am Heidberg wird durch Baumanpflanzungen gegliedert und mit einem kulturraumtypischen Knick umgeben.

Der Grünordnungsplan bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft und er nimmt eine Bilanzierung vor. Die daraus resultierenden bebauungsplanrelevanten Festsetzungen sind im Teil B-Text des Planes aufgenommen und somit rechtsverbindlicher Bestandteil geworden. Weitere Ausweisungen und Erläuterungen des GOP werden als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt.

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnbedarf in Heikendorf und der Umgebung von Kiel. Bei der Abwägung der verschiedenen Ziele sowie im Grundsatz gleichen Belange (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes ist der Entwicklung von Wohngebieten einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen eine wesentliche Bedeutung beigemessen worden. Innerhalb eines relativ kleinen Gebietes wird in einem städtebaulich vertretbaren Maß viel Wohnbebauung geschaffen. Die hierzu benötigte Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits längerfristig als Wohnbaufläche dargestellt worden. Durch die geplante Nutzung dieser Fläche und Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich von Heikendorf vermieden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Laboer Weg - Nord/Am Heidberg" kann erstmalig nach der bisherigen Planung die Natur und Umwelt beeinträchtigt werden. Um diese Beeinträchtigung festzustellen wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Damit wurde der Forderung des § 6 Abs. 1 (LNatSchG) nachgekommen. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes werden gem. § 6 Abs. 4 (LNatSchG) als Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Der durch die Umsetzung des B-Plan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der Übernahme der vielfältigen grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Energieversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Gemeindewerke Heikendorf. Sie stellen die Versorgung mit Strom einschließlich der Straßenbeleuchtung her.

Für die Wärmeversorgung des Gebietes ist die Errichtung eines Heizwerkes vorgesehen. Angestrebt wird die Versorgung mit Nahwärme. Für diese Einrichtung sind als Träger auch die Gemeindewerke vorgesehen. Die Verhandlungen über die Wärmeversorgung sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Wenn aus ökonomischen Gründen das vorgesehene Heizwerk nicht realisierbar ist, käme eine Einzelversorgung der Hauseinheiten mit Erdgas in Betracht.

Vorgesehen ist ein Blockheizkraftwerk-Modul mit einer 589 kW Feuerungswärmeleistung. Das BHKW soll mit 4 Motoren und ausbaufähig ausgelegt werden.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser einschl. Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke Heikendorf.

9.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das Schmutzwasser wird durch ein Kanalnetz in öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche in das Netz der Gemeinde abgeführt. Die Einleitung erfolgt im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle am Kolonnenweg.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt ebenfalls durch Kanäle in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. An dieses Netz wird die gesamte Straßenentwässerung angeschlossen.

Das von Schadstoffen unbelastete Oberflächenwasser aus den Teilgebieten 1 bis 6 und 9, sowie von den Grundstücken aus den Gebieten 7, 8 und 13, die an die öffentlichen Grünflächen angrenzen, wird durch ein offenes System aus Mulden, Rinnen und Gräben abgeführt bzw. kann dem natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung und Verdunstung zugeführt werden.

Das Regenwasser aus den übrigen Baugebieten kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden oder bei entsprechendem Nachweis auf den Grundstücken versickern bzw. in Gartenteichen gespeichert werden. Weitergehende Regenwassernutzungen innerhalb der Häuser sind individuell möglich.

Das gesamte Regenwasser wird dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken am Kolonnenweg (Zubringer-Nord) zugeführt. Das Wasser wird über einen Ölabscheider und über gesonderte, schönungsteichähnliche Anlagen eingeleitet. Der Beckenüberlauf führt über einen Kanal unter dem Kolonnenweg hindurch in einen Vorfluter im nördlich gelegenen Waldgebiet und weiter in Richtung Förde. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

Der Nachweis über die schadlose Regenwasserbeseitigung, auch für den vorgesehenen Bereich mit Ableitung über Mulden und Rinnen, wird durch ein beauftragtes Tiefbau-Ingenieurbüro erstellt. Der Nachweis wird bei den entsprechenden Entwässerungsanträgen gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen beigelegt. Zu dem Nachweis gehört ebenso:

- a) daß das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken (einschl. des Notüberlaufes) für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse ausgelegt ist
- b) und daß das für die Ableitung aus dem Rückhaltebecken nördlich des Plangebietes vorhandene Gewässer auch im unteren Bereich in der Lage ist, die zusätzlichen Wassermengen schadlos abzuführen.

Das Kleingewässer am Laboer Weg darf als Grundwasserteich nicht durch Regenwasserzulauf in seinen biologischen Rahmenbedingungen verändert werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Für die Entsorgung des Neubaugebietes vom Müll ist die Firma Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz verantwortlich. Für die Aufstellung von Depotcontainern zur Glasentsorgung ist ein Standort auf dem Parkplatz-Heidelberg vorgesehen.

9.5 Brandschutz

Für den Brandschutz ist die Freiwillige Feuerwehr Heikendorf mit den drei Ortswehren in Alt- und Neuheikendorf und in Schrevenborn zuständig. Die Vorsorge mit Löschwasser im Neubaugebiet ist gewährleistet. 96 m³/h (1.600 l/min.) können aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz der Gemeinde Heikendorf entnommen werden. Die Aufstellung von Löschwasserhydranten ist in einem Abstand von mindestens 120 m vorgesehen.

9.6 Telefon, Fernseh- und Rundfunkempfang

Für die Versorgung des Gebietes mit Telefon, Fernseh- und Rundfunkempfang ist die TELEKOM zuständig.

10) Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt am 2. Februar 1994
Geändert am 10. November 1994

