



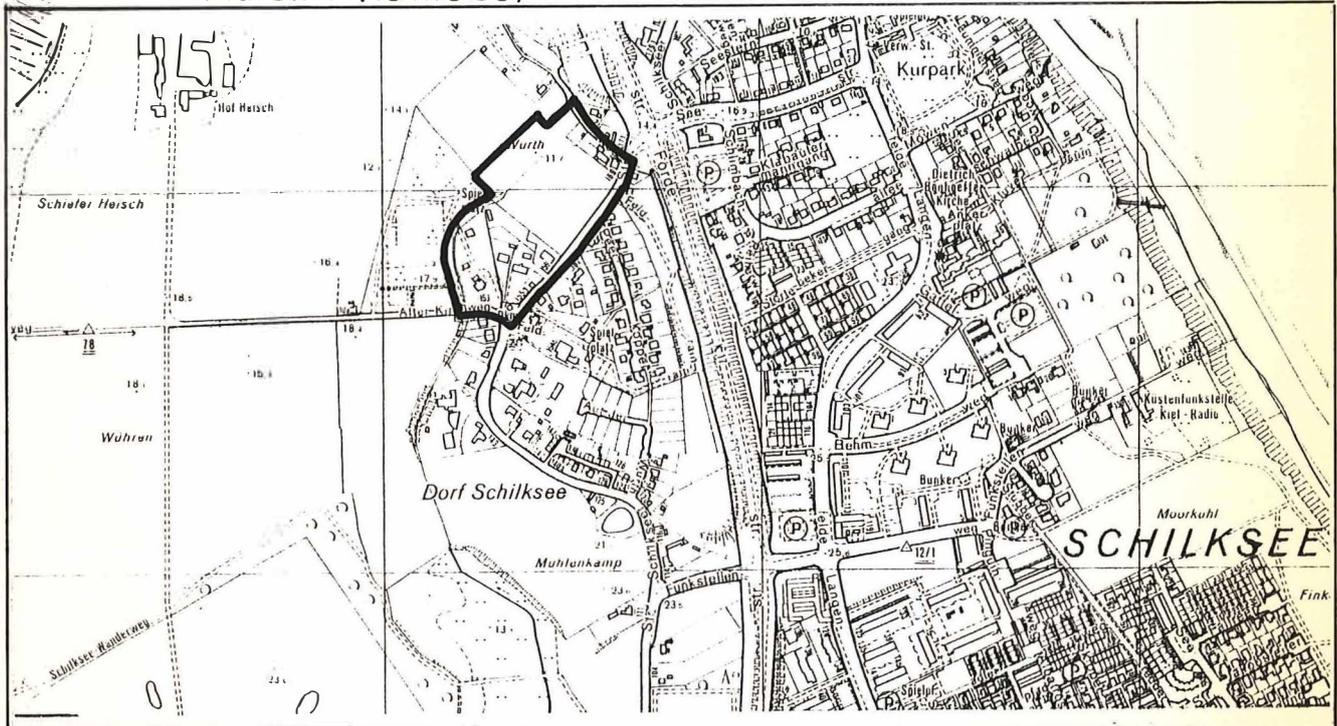
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt



Landes-  
hauptstadt  
Kiel

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 713

Baugebiet: Kiel – Schilksee-Dorf. Südwestlich Salzwiesenweg — nordwestlich Schilkseer Straße — nördlich Alter Kirchweg — östlich Kleingartenanlage "Alter Kirchweg" — Flurst. 35/1, Gemarkung Schilksee, Flurst. 1 (teilweise)



Übersichtskarte M 1:10 000

### Begründungsinhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich und Ausgangslage
3. Städtebauliche Zielsetzung und Inhalt der Planung
4. Auswirkungen der Planung und Abwägung
5. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
6. Kosten und Finanzierung

### 1. Planungsanlaß

Zentraler Bereich des Bebauungsplanes ist eine ca. 1,26 ha große Fläche, die gegenwärtig landwirtschaftlich als Viehweide genutzt wird. In Schilksee-Dorf hat sich seit ca. 1900 ein grundlegender Strukturwandel vollzogen. Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Gebiet hat sich zum reinen Wohnquartier verändert. Unter diesem Gesichtspunkt und im Hinblick auf die in einer Landeshauptstadt Kiel bestehende Wohnungsnot soll die Freifläche einer Bebauung mit Familienheimen zugeführt werden.

### 2. Geltungsbereich und Ausgangslage

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die vorhandenen Straßen Salzwiesenweg, Schilkseer Straße und Alter Kirchweg sowie (im Westen) durch die Trasse der Schilkseer Au. Für die Dorfbereiche südlich des Alten Kirchweges sowie östlich der Schilkseer Straße, die bisher nicht durch verbindliche Bauleitpläne erfaßt worden sind, besteht auch künftig kein Planungserfordernis, da die bauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 713 auch auf diese Gebiete bzw. auf Teile dieser Gebiete erübrigt sich damit.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 4,0 ha. Mit Ausnahme der ca. 1,26 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Freifläche, besteht die vorhandene lockere Bebauung überwiegend aus eingeschossigen Familienheimen.

Der Bebauungsplan ist aus der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung und Inhalt der Planung

Ziel ist die Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Form freistehender Einzel- oder Doppelhäuser. Die Anordnung der Bauflächen bzw. die dadurch mögliche Gruppierung der Gebäude gewährleistet einen fließenden Übergang zur Landschaft entsprechend der bereits vorhandenen Baustruktur des Dorfrandes. Insgesamt können ca. 24 Wohneinheiten in eingeschossigen Gebäuden mit ausbaufähigen Satteldächern realisiert werden. Zwei zusätzliche, als Mischflächen konzipierte Stichstraßen sind für die innere Erschließung vorgesehen. Im Zuge dieser Verkehrsflächen sowie an der Westseite der Schilkseer Straße sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) orientieren sich an dem gegenwärtig prägenden Siedlungscharakter der vorhandenen eingeschossigen und offenen Bebauung im Dorf Schilksee.

Aufenthaltsräume von Gebäuden am Salzwiesenweg sind an ihrer Straßenseite - also in Richtung Fördestraße - mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 auszustatten. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes werden in ihren grundsätzlichen Zielsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. In der öffentlichen Grünfläche, die nördlich des Wohngebietes ausgewiesen ist, sollen in dem Bereich, der für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt ist, im wesentlichen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Sie bestehen insbesondere aus

- der Renaturierung der Schilkseer Au, die zahlreichen Tier- und Pflanzenarten neuen Lebensraum schafft und das Landschaftsbild bereichert,
- Sukzessionsflächen beiderseits der Au,
- Gehölzpflanzungen,
- Obstbaumpflanzungen nördlich der Au,
- sonstige Grünbereiche als Mähwiesen bzw. als Extensivrasenflächen entlang der Wanderwege.

Die Gehölzpflanzungen erfolgen gemäß der im Grünordnungsplan vorgegebenen Artenlisten. Die Sicherung der Durchführung und der Finanzierung aller Maßnahmen ist durch Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Erschließungsträger gewährleistet.

#### 4. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Die Auswirkungen der Planung beziehen sich auf:

- a) eine weitere Veränderung des ursprünglichen Charakters des Dorfes Schilksee sowie
- b) erwartete Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Zu a): Der ursprüngliche Charakter des Dorfes ist aufgrund der seit ca. 1900 erfolgten Umwandlung zur reinen Wohnsiedlung ohnehin nicht mehr vorhanden. "Seit 1963 kann von einem Bauerndorf Schilksee nicht mehr gesprochen werden." (Aus: Nicolaus Detlefsen: "Die Kie-ler Stadtteile nördlich des Kanals")

Die planmäßige Besiedlung dieses Gebietes begann bereits vor der Umgemeindung Schilksees aus dem Landkreis Eckernförde in die Landeshauptstadt Kiel (1. April 1959) mit dem Bau der sogenannten "Postsiedlung" am Standort der ehemals südlichsten Hofstelle, die bis 1860 bestand. Im Jahre 1978 wurde der Bebauungsplan Nr. 390 rechtsverbindlich, der die Voraussetzungen für eine großzügige Erweiterung am östlichen Dorfrand schuf.

Diese Maßnahmen sowie sonstige Einzelvorhaben, die aufgrund geltenden Rechts (§ 34 BBauG/BauGB) im nichtüberplanten Bereich im Laufe der Jahre entstanden, haben den "ursprünglichen Dorfcharakter" grundlegend verwandelt. Die Siedlungsformen der Gegenwart dominieren im Ortsbild eindeutig.

Die zusätzlich geplante Bebauung ist unter diesen Gesichtspunkten in keiner Weise geeignet, die lediglich durch wenige Einzelgebäude zu erahnenden historischen Bezüge negativ zu beeinträchtigen.

Zu b): Die Überplanung der bisherigen Weidefläche schafft die Voraussetzung für eine Teilversiegelung dieses Bereiches.

Eine Umweltverträglichkeitsstudie zum 1. Vorentwurf zur Flächennutzungsplanfortschreibung von 1993 kommt zu dem Ergebnis, daß die nachteiligen Auswirkungen auf Boden und Wasser sowie auf das Landschaftsbild als "sehr hoch" und auf Biotop/Artenschutz als "mittel" eingeschätzt werden.

Insgesamt stellen die Auswirkungen der Planung jedoch keine, das Planungsziel behindernden Nachteile dar. Die Deckung dringenden Wohnbedarfs, der sich auch im Mangel an Familienheimen zeigt, ist in der Abwägung aller planungsrelevanten Gesichtspunkte vorrangig zu bewerten.

Bei den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, handelt es sich um unvermeidbare Beeinträchtigungen, die im Sinne des Planungszieles - Bildung eines lockeren, landschaftsorientierten Ortsrandes - bereits weitgehend minimiert werden. Unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden diese Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert. Dies erfolgt überwiegend im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Die einzelnen Maßnahmen werden in dem parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan konkretisiert. Die Bilanzierung der Eingriffintensität ergibt, daß ein vollständiger Ausgleich in den genannten Flächen nicht erzielt werden kann. Deswegen soll außerhalb des Bebauungsplangebietes auf freiwilliger Basis durch die Stadt Kiel der restliche Ausgleich geschaffen werden. Vorgesehen ist dafür eine ca. 1,54 ha große - derzeit noch intensiv als Grünland genutzte Fläche - zu extensivieren. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kiel.

##### 5. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Falls erforderlich, können zur Neuordnung von Grund und Boden angewandt werden:

- die Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB)
- die Grenzlegung (§§ 80 - 84 BauGB)
- die Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB)

6. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

Erwerb von Grund und Boden

a) für öffentliche Grünflächen:	ca. 90.200,00 DM	
b) für Verkehrsflächen:	ca. 169.000,00 DM	
	insgesamt:	ca. 259.200,00 DM

Straßen- und Wegebau:	ca. 300.000,00 DM
Straßenbeleuchtung:	ca. 30.000,00 DM
Entwässerung:	ca. 958.000,00 DM
Öffentliche Grünflächen (Baukosten):	ca. 142.900,00 DM*
Überschlägige Gesamtkosten:	ca. 1.690.100,00 DM
	=====

\*In den überschlägigen Kosten für öffentliche Grünflächen sind enthalten:

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: ca. 89.000,00 DM

Sämtliche Kosten für:

- Erwerb von Grund und Boden
- Straßen- und Wegebau inkl. Beleuchtung
- Entwässerung, ausgenommen Schutzwasser
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen inkl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

sollen - abgesichert durch einen Erschließungsvertrag - direkt durch den Erschließungsträger finanziert werden.

*Korrektur*

Die überschlägig ermittelten Kosten für Schmutzwasser von ca. 500.000,00 DM werden durch den Erschließungsvertrag an den Vorhabenträger vollständig weitergegeben.

Für die Pflege der öffentlichen Grünflächen (inkl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) entstehen jährliche Kosten von ca. 12.400,00 DM.

Der dauerhafte, auf 25 Jahre gerechnete Pflegeaufwand wird nach der "Entschädigungsrichtlinie für die Landwirtschaft" von 1978 ermittelt. Er beträgt insgesamt ca. 310.000,00 DM.

Diese Pflegekosten sind nicht umlagefähig. Sie werden aus Haushaltsmitteln der Landeshauptstadt Kiel gedeckt.

Dr.-Ing. Flagge  
Stadtbaurat

61                      61.3L

---

*[Handwritten signatures and initials]*

## Anlage zur Begründung B-Plan 713

### Artenliste 1

Für die flächigen Gehölzpflanzungen auf öffentlichem Grund sowie für Knickpflanzungen in der freien Landschaft:  
(Die unterstrichenen Arten sind bei den Pflanzungen als Leitarten besonders zu berücksichtigen)

#### Bäume (20 % der gepflanzten Gehölze)

(Mindestpflanzgrößen: Heister )

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eiche (*Quercus robur*, Überhälter)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

#### Sträucher (80 % der gepflanzten Gehölze)

(Mindestpflanzgrößen: Heister, Sträucher und leichte Sträucher; Pflanzdichten: 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> im Dreiecksverband)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Geißblatt (*Lonicera xylosteum*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Filzrose (*Rosa tomentosa*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Weiden (*Salix caprea*, *Salix cinerea* u.a.)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)

### Artenliste 2

#### **Baumpflanzungen auf öffentlichem und privatem Grund:**

(Mindestpflanzgrößen: Sofern im Plan nicht anders gefordert Hochstämme/Stammbüsche, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen oder Stammbüsche und Solitäre, 300 - 350 cm, mit Ballen.)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)

**Obstbäume:** Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche, Mirabelle,  
Reneclode  
(Mindestpflanzgröße: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm)  
Quitten (Mindestpflanzgröße Halbstämme, Stammumfang ab 6 cm)

**Baumartenauswahl für die Begrünung von Parkplätzen**  
(Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, Stammumfang 20 - 25 )

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

### **Artenliste 3**

Geschnittene Hecken auf privatem Grund:  
(Mindestpflanzgrößen: 2 x verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen,  
mindestens 60 - 80 cm hoch. Pflanzdichten: 3 - 5 Stck./m bei einreihiger  
Pflanzung, 6 - 7 Stck./m bei zweireihiger Pflanzung.)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hartriegel (*Cornus mas*)  
Rotbuche (*Fagus silvatica*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

### **Artenliste 4**

Gehölze zur Begrünung von Mauern, Wänden und Rank-/Klettergerüsten

Efeu (*Hedera helix*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitschii")  
Knöterich (*Polygonum aubertii*)  
Geißblattarten (*Lonicera spec.*)  
Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)  
Gelber Strahlengriffel (*Actinidia arguta*)  
Kiwi (*Actinidia chinensis*)  
Trompetenblume (*Campsis radicans*)  
Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)  
Waldrebe (*Clematis spec.*)  
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)  
Blauregen (*Wisteria sinensis*)