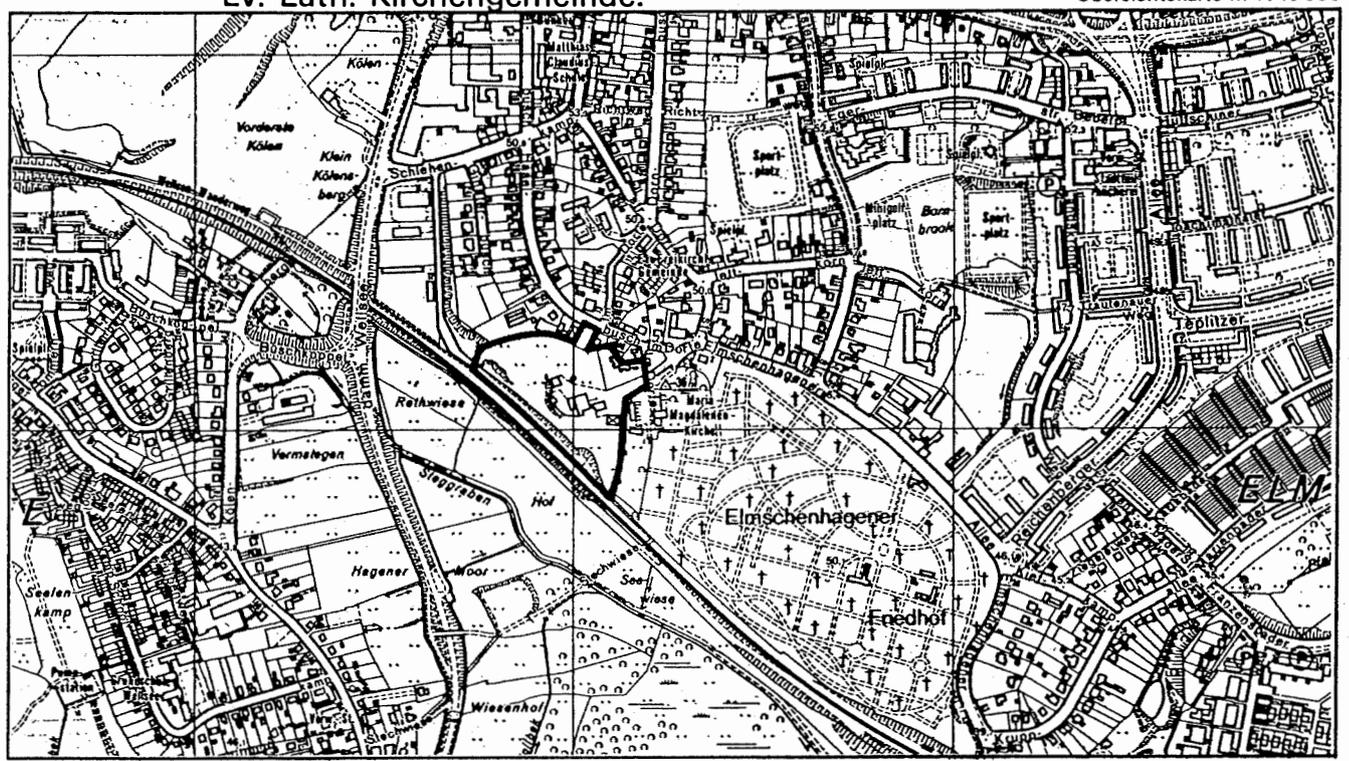


BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 820

Baugebiet : Kiel - Elmschenhagen. Zwischen den Straßen Haselbusch / Im Dorfe und der Bahnlinie Kiel - Lübeck, westlich des Gemeindezentrums der Ev.-Luth. Kirchengemeinde.

Übersichtskarte M 1:10 000



1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich
3. Ausgangslage
4. Städtebauliche Zielsetzung der Planung
5. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen
6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
7. Kosten und Finanzierung, Erschließungsbeiträge

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 820 ist als Folge eines Änderungsbeschlusses zum Vorgängerplan Nr. 712 aufgestellt worden. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes. Seine Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1970, nach dem Stand vom 01.10.1982 entwickelt.

Da die mit dem Bebauungsplan Nr. 712 angestrebte Verlagerung des dortigen Fuhrbetriebes für Öl und Baustoffe und der vorgesehene Bau von zweigeschossigen Reihenhäusern mit rund 90 Wohneinheiten als wesentliche Planungsziele nicht erreicht wurden, hat die Selbstverwaltung bereits 1990, der Initiative des Ortsbeirates folgend, entschieden, den Bebauungsplan zu ändern und zwar mit der neuen planerischen Vorgabe, die Bebauungsdichte im Interesse einer umweltverträglicheren Bebauung erheblich zu reduzieren und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß gefaßt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 820 umfaßt das Gebiet zwischen den Straßen Haselbusch/Im Dorfe und der Bahnlinie Kiel-Lübeck sowie westlich des Gemeindezentrums der Ev.-Luth. Kirchengemeinde.

Die Plangebietsabgrenzung des Vorgängerplanes wurde mit Ausnahme der Grundstücke Haselbusch Nr. 46 a/48 und der Straße Im Dorfe Nr. 9 und 11, die dem Anschlußbepauungsplan Nr. 748 zugeordnet wurden, beibehalten.

Die angestrebte Erweiterung des Geltungsbereiches um die nordwestlich angrenzenden, gering genutzten Gärtnerief Flächen zur Abrundung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, wurde auf Wunsch der Eigentümer nicht weiterverfolgt.

3. Ausgangslage im Plangebiet

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet umfaßt den Bereich einer landwirtschaftlichen Hofanlage und überwiegend brachliegende Grünlandflächen sowie einen zweigeschossigen Wohnungsneubau am Zufahrtsbereich der geplanten Kernbebauung.

Strukturbedingte Änderungen in der Landwirtschaft führten zur gewerblichen Nutzung der ehemaligen Hofanlage, die z. T. erhebliche Störungen der umliegenden Wohnnutzung verursachte. Aufgrund des ehemaligen Mineralölhandels hat das Umweltamt eine Altlastenüberprüfung der Verdachtsflächen durchgeführt. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurden beseitigt.

Nachdem auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes Nr. 712 und im Vorgriff auf die künftige Planung bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus gebaut wurde und sich zwei weitere Wohngebäude im Bau befinden, wurde die Verlagerung des Gewerbebetriebes (Fuhrunternehmen) abgeschlossen.

Der Grünbestand des Plangebietes umfaßt eine Streuobstwiese mit älterem Obstbaumbestand im ausgewiesenen Baubereich Block H und innerhalb der Spielplatzfläche, den geomorphologisch bedeutsamen Hangbereich als Wirtschaftsgrünland mit begleitenden verbuschenden Staudenfluren, wertvolle Altbaumbestände im Bereich der ehemaligen Hofanlage, eine nach § 15 a LNatSchG geschützte Biotopfläche entlang der geschotterten Bahntrasse Kiel-Lübeck mit Staudenfluren trockenwarmer Standorte sowie eine verbuschte Ruderalfläche (Staudenflur) innerhalb der geplanten Erschließungsfläche am Haselbusch. Soweit diese Flächen gesetzlich geschützte Biotope (§ 15 a LNatSchG) sind, werden sie erhalten und sind im Plan dargestellt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen der Planung

Das Neubaukonzept soll der ausgewiesenen Wohnbebauung eine wirtschaftliche Tragfähigkeit geben und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch eine im Vergleich zum Vorläuferplan geringere Bebauungsdichte angemessener berücksichtigen.

Die von Bebauung freigehaltene, zur Landschaft hin offene Hangfläche sowie die Gliederung in Gebäudeensembles (Dreiseithofgruppe, Einzelhausgruppen) folgen diesem Ziel durch die Orientierung an ortstypischen Bestandsstrukturen und durch die Sicherung der Hangzone, deren landschaftsräumliche Wirkung durch Bepflanzungen der südlichen Grundstücksgrenzen mit standorttypischen Heckensträuchern ergänzt wird.

Trotz der reduzierten Bauflächen können im Plangebiet noch ca. 45 Wohnungen gebaut werden.

5. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen

Bauweise und Baugegestaltung

Um das städtebauliche Ordnungskonzept durchzusetzen, lassen die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in den Baublöcken A bis D und E für Neubauten nur einen geringen Spielraum zu. Die zweigeschossige Bauweise erfordert im Umfeld vorhandener eingeschossiger Bebauung eine größere Distanz und war daher auf die Dreiseithofbebauung zu beschränken.

Damit die Neubauquartiere homogen gestaltet werden und sich in die vorhandene Siedlungsstruktur gestalterisch einfügen, sind durch textliche Festsetzungen einheitliche bzw. aufeinander abgestimmte Außenwand- und Dachmaterialien sowie Dachneigungen vorgegeben.

Erschließung

Das Baugebiet wird durch zwei Stichstraßen, die von den Straßen Im Dorfe und Haselbusch ausgehen, erschlossen.

Sie sind durch einen von Fußgängern, Radfahrern und Versorgungsfahrzeugen nutzbaren Weg verbunden.

Um eine wirtschaftliche Erschließung sowie eine geringe Bodenversiegelung zu gewährleisten, sind die Verkehrsflächen mit einer maximalen Breite von 4,75 m ausgewiesen.

Entwässerung

Da die Bebauung mit Ausnahme der eingeschossigen Hausgruppe im östlichen Hangabschnitt oberhalb der vorhandenen Kanalentwässerungsebene in der Dorfstraße konzentriert wurde, kann das anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser problemlos eingeleitet werden. Die Entsorgung der privat erschlossenen Hausgruppe muß zu Lasten der Eigentümer durch Hebeanlagen gesichert werden.

Spielflächen

Um das Spielplatzdefizit in Elmschenhagen-Süd zu mindern, ist - wie bereits im Vorläuferplan - ein ca. 900 m² großer, gegen die Bahnlinie durch Strauchwerk geschützter Kinderspielplatz festgesetzt.

Immissionsschutz

Die vom Wellseedamm und von der Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen auf die Neubebauung wurden auf der Grundlage einer Schallschutzberechnung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beurteilt. Der schalltechnische Orientierungswert von tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) für reines Wohngebiet wird nicht überschritten. Um bei steigendem Verkehrsaufkommen möglichen Beeinträchtigungen in der Zukunft vorzubeugen, wurden an den zum Wellseedamm und zu der Bahntrasse orientierten Gebäudeseiten (ausgenommen die beiden abgeschirmten Blöcke A und B) Lärmschutzfenster (Klasse III VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben.

Grünplanung

Die Planung sieht entlang der öffentlichen Straßen und des Verbindungsweges Baumpflanzungen vor. Sie setzen den Altbaumbestand der Eingangerschließung am Dorfplatz fort.

Als weitere Grünordnungsmaßnahmen wurden Baumpflanzungen auch auf privaten Grundstücken, Pflanzstreifen, Grundstückseinfriedungen und Begrünung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Plangebiet ist ein Landschaftsplan nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 820 beeinträchtigt in erheblich geringerem Umfang als der alte Bebauungsplan Nr. 712 Natur und Landschaft.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde eine Eingriffsbilanzierung für den Bereich der Planstraße B und die von ihr erschlossenen Flächen baulicher Nutzung sowie die öffentliche, naturnahe Grünfläche (inkl. der § 15 a LNatSchG-Fläche entlang der Bahnlinie), den Kinderspielplatz und die private Grünfläche (Hausgarten) durchgeführt. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes bestanden durch positiv beschiedene Vorbescheide auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 712 bereits bestandsschutzgleiche Baurechte. Daher ist die Eingriffsregelung in diesem Bereich nicht anzuwenden.

Trotz der planungsbedingt verringerten Bauflächen kann nur ein Teil der Eingriffe in die für den biotop- und artenschutzrelevanten Flächen durch die og. grünplanerischen Festsetzungen ausgeglichen werden. Die im Bebauungsplan erhaltenen Grünflächen sind ökologisch so hoch eingestuft, daß sie als Ausgleichsfläche nicht herangezogen werden können. Die Veränderungen des Plangebietes durch bauliche Nutzungen werden den Standortsituationen angepaßt (siehe Punkt 4 Abs. 2). Das Landschaftsbild gilt laut gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 (IV 810-510.335/XI 340-5120) durch die landschaftsgerechte Umgestaltung als ausreichend ausgeglichen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 820 entstehen folgende überschlägig ermittelte Herstellungskosten:

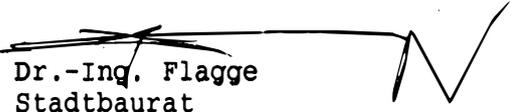
Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenbau	555.000,00 DM
- Beleuchtung	80.000,00 DM
- Schmutz- und Regenwasserkanäle	737.000,00 DM
	<hr/>
Gesamtbaukosten	1.372.000,00 DM

Öffentliche Grünanlagen

21 St.	Straßenbäume	je St.	1.200,00 DM	25.200,00 DM
530 m ²	Straßenbegleitgrün	je m ²	12,00 DM	6.360,00 DM
1.050 m ²	Kinderspielplatz	je m ²	120,00 DM	126.000,00 DM
	Treppenanlage/Hang	pauschal		12.000,00 DM
				<hr/>
	Gesamtbaukosten inkl. Fertigstellungspflege			169.560,00 DM

In Vertretung


Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat