

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER GEMEINDE KRONSHAGEN
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-
FÜR DAS GEBIET
„ORTSMITTE“



INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren	5
2.3. Verfahren	6
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	7
3.1. Lage des Plangebietes	7
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	8
3.3. Denkmalschutz	8
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2. Flächennutzungsplan	10
4.3. Landschaftsplan	11
4.4. Bebauungsplanung	11
4.5. Rahmenplanung	12
4.6. Einzelhandelskonzept	13
4.7. Investorenauswahlverfahren	14
5. Planung	14
5.1. Städtebauliches Konzept	14
5.2. Ziele der Planung	19
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
5.4. Alternativenprüfung	20
6. Planinhalt und Festsetzungen	20
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	23
6.3. Örtliche Bauvorschriften	23
7. Belange der Schutzgüter	25
8. Immissionsschutz	26
9. Erschliessung	27
9.1. Verkehrserschließung	27
9.2. Technische Infrastruktur	29
10. Flächenbilanz	33
11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	33

- Anlagen:** 1. Lärmtechnische Stellungnahme zum Verkehrslärm (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster), Stand: 18.10.2020

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Funktionsstärkung, Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung der Kronshagener Ortsmitte ist seit gut zwei Jahrzehnten ein wichtiges Anliegen der Kronshagener Ortsentwicklung. Anlassgebend hierfür war, dass das Gebiet durch gestalterische und strukturelle Defizite gekennzeichnet war und ist, die einen weiteren Funktionsverlust des gemeindlichen Mittelpunktes sowie zentralen Versorgungsbereiches erwarten ließen.

Nach ersten Planungsansätzen in den vorangegangenen Jahren wurden im Jahre 2009 in einem moderierten, breit angelegten und mehrstufigen Bürgerbeteiligungsverfahren die Anforderungen und Vorgaben für eine konsensfähige Umgestaltung der Ortsmitte entwickelt und zu einem einvernehmlichen Abschluss gebracht.

Mit der Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2012 sowie mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Kronshagen“ im Jahre 2013 besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die bisher nicht ausgeschöpften Potentiale zur Entwicklung und Verbesserung der räumlich-funktionalen und gestalterischen Qualität der Ortsmitte zu aktivieren und die vorhandenen städtebaulich-funktionalen Mängel unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in einem strukturierten Gebietsentwicklungsprozess zu beseitigen. Als Treuhänderischer Sanierungsträger wurde die GOS (Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, Kiel) beauftragt.

Die hierzu notwendigen planerische Voraussetzungen waren in Abstimmung mit der Programmbehörde und auf Grundlage der bisherigen Beteiligungsergebnisse im Rahmen eines städtebaulichen-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere aus den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsverfahrens sowie der von den gemeindlichen Gremien gefassten Beschlüsse ergaben sich drei wesentliche Vorgaben für den in 2015 durchgeführten Realisierungswettbewerb:

- Städtebauliche und freiräumliche Neuordnung des Areals zwischen Kieler Straße / Kopperpähler Allee / Kathweg und Kronshagener Rathaus, Abbruch von Wohngebäuden nördlich der Kieler Straße,
- Neubau einer Wohn- und / oder Geschäftshausbebauung und eines Wochenmarktes nördlich der Kieler Straße,
- Fußläufige Anbindung des Rathauses an die Kieler Straße und die südlich der Kieler Straße gelegenen Freiflächen, Läden und Parkplätze.

Durch die städtebaulich-freiräumliche Neuordnung der Flächen nördlich der Kieler Straße mit einer Wohn- und / oder Geschäftshausbebauung in Verbindung mit einem neuen Wochenmarkt sollte erstmals die Möglichkeit zur Anbindung des Rathauses an die neue Ortsmitte, zur Umgestaltung der südlich der Kieler Straße gelegenen Freiräume und Grünflächen sowie zur Anbindung der angrenzenden Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen an die Ortsmitte eröffnet werden.

Die Entscheidung, eine eingereichte Arbeit mit dem 1. Preis auszuzeichnen und mit dem Siegerbüro, HAHN HERTLING VON HANTELMANN Landschaftsarchitekten mit APB Architekten aus Hamburg die weitere Bearbeitung des anschließenden Rahmenplanes durchzuführen, fiel im Dezember 2015.

In der Folgezeit wurde auf Basis des Siegerentwurfes eine in einen Bürgerbeteiligungsprozess eingebettete Rahmenplanung entwickelt. Begleitet wurden diese Planungen durch die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes.

Auf Grundlage der durch die Gemeinde beschlossenen Rahmenplanung wurde in der Folgezeit ein Investorenauswahlverfahren für die bauliche Umsetzung der nördlich der Kieler Straße vorgesehenen Maßnahmen eingeleitet, Mitte 2020 abgeschlossen und das Ergebnis durch die Gemeindevertretung bestätigt.

Die Umsetzung der Planungen für den Ortskern Kronshagen soll durch die Baugenossenschaft Mittelholstein (BGM) erfolgen. Sie wird den Entwurf des Architekturbüros BSP-Architekten, Kiel umsetzen.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit ca. 60 Eigentums- und Mietwohnungen vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Zum zukünftigen Marktplatz sollen in der Erdgeschosszone Gewerbe und Gastronomieeinheiten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortskern“ sollen nunmehr unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Rahmenplanung und des Investorenauswahlverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen geschaffen werden. Die derzeit geltenden Festsetzungen der seit 1998 rechtskräftigen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 A, der zur Umsetzung des Rathausneubaus und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen in der näheren Umgebung aufgestellt wurde, entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Gemeinde und steht der angestrebten Entwicklung entgegen.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2 wird der Rahmenplan, der die Grundlage des B-Planes bildet, hinsichtlich notwendiger Änderungen fortgeschrieben.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2 der Gemeinde Kronshagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Neuordnung des Planbereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren

Die im B-Plan für die Baufelder 1 und 2 im festgesetzten Mischgebiet sowie auch für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete getroffenen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit die Umsetzung des von der Gemeinde -als Ergebnis des vorausgegangenen Investorenauswahlverfahrens- beschlossenen Baukonzeptes ermöglichen und ihm einen planerischen Rahmen geben. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen für die geplante Bebauung erfolgt.

In der im Rahmen der Planausarbeitung getroffenen Annahme, dass es sich bei der Bebauung in den Baufeldern 1 und 2 des Mischgebietes um eine Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen handelt, wurde die entsprechende Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Diese Annahme hat sich mit der Einreichung eines Vorabzuges der Bauantragsunterlagen zur Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde als falsch herausgestellt. Die genauere Prüfung hat hier ergeben, dass es sich bauordnungsrechtlich um jeweils vier Vollgeschosse handelt auch wenn die optische Wahrnehmung zwei- bzw. dreigeschossig ist. Insofern steht die derzeitige Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse der Umsetzung des Vorhabens und damit des planerischen Willens der Gemeinde entgegen.

Die angestrebte Kubatur der Gebäude sowie die Gestaltung der Dachgeschosse bzw. der Dachlandschaft wurde im Übrigen und vorrangig durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und weiteren gestalterischen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer abschließend definiert. Diese Festsetzungen für sich wären schon ausreichend, um den städtebaulichen Rahmen für die geplante Bebauung zu setzen und eine Festsetzung der Vollgeschosse grundsätzlich entbehrlich.

Maßgebend sind bei der vorliegenden Planung das gestalterische Zusammenspiel der durch Trauf- und Gebäudehöhen bestimmten Kubaturen der geplanten Gebäude und weniger die Frage, ob es sich im Bereich der ab einer definierten Höhe vorgesehenen geneigten Dachflächen um Vollgeschosse oder Nichtvollgeschosse handelt. Insofern sind zur Sicherung

der planerischen Grundkonzeption die getroffenen Höhenfestsetzungen die wesentliche rahmengebende Festsetzung um die künftige Platzrandbebauung planungsrechtlich zu steuern.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Erläuterungen werden die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse für die Baufelder 1 und 2 im festgesetzten Mischgebiet sowie das Baufeld vier im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ersatzlos gestrichen.

2.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 2 „Ortsmitte“ der Gemeinde Kronshagen wurde am 11.06.2020 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB verzichtet.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zum B-Plan Nr. 2 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2021 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Auf Grund der im vorangehenden Kapitel erläuterten Änderung der Planung hat der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 4a (3) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die erneute, auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 21.06.2021. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.06.2021. Beteiligt wurde lediglich der Kreis Rendsburg-Eckernförde. Da sich an der Planung faktisch nichts ändert ist eine Beteiligung weiterer Behörden entbehrlich.

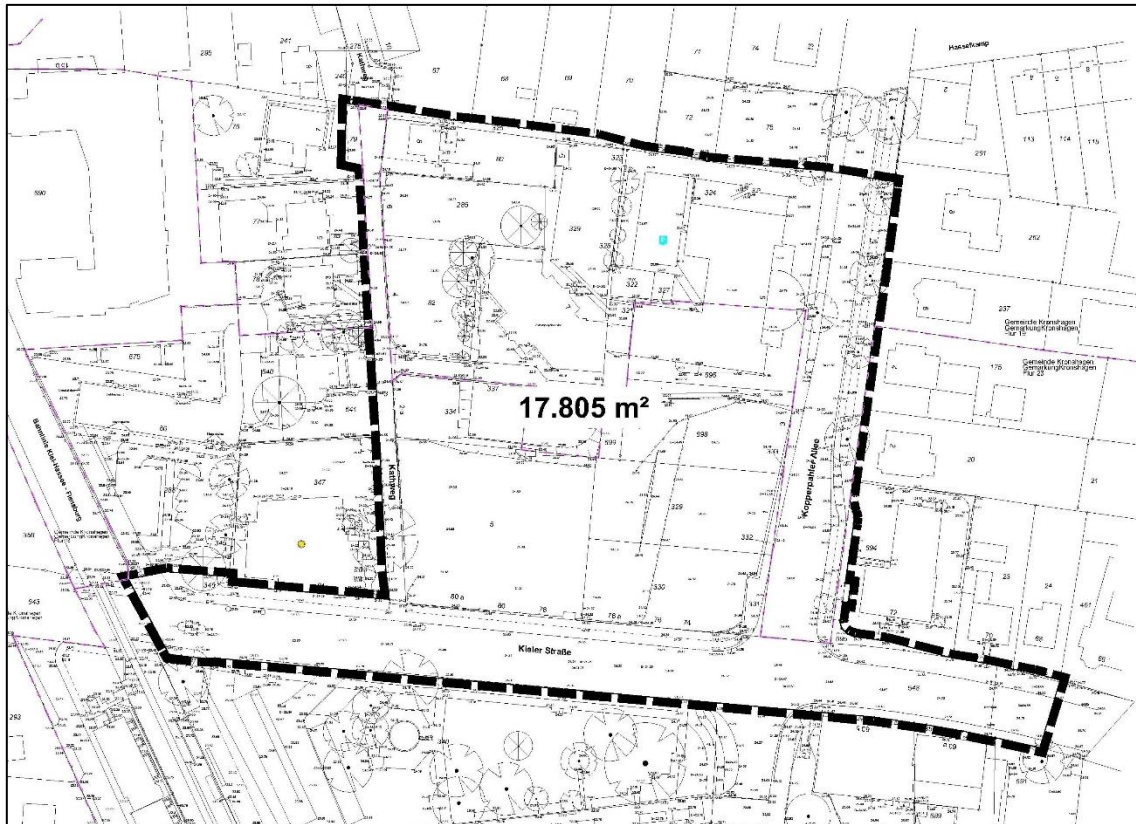
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zum B-Plan Nr. 2 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.08.2021 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 2 befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde im Kreuzungsbereich der Kieler Straße mit der Kopperpahler Allee. Das Plangebiet umfasst die im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme freigeräumten Flächen sowie die Grundstücksflächen der Gemeinde, auf denen sich das Rathaus und das Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude der Versorgungsbetriebe Kronshagen befinden.

Angrenzend an das Plangebiet, befinden sich vorrangig Wohnnutzungen im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich sowie gewerbliche und Einzelhandelnutzungen entlang der Kieler Straße.



Lageplan des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,78 ha, ist relativ eben und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 24,0 m und 24,5 m über Normal-Höhen-Null (NHN).



Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke,
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Kopperpahler Allee,
- im Süden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Kieler Straße und
- im Westen durch die westliche Grenze des Kathweges.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Rathaus sowie ein derzeit noch durch die Versorgungsbetriebe Kronshagen genutztes Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude.

Nördlich und nordöstlich grenzen die Grünflächen ehemaliger Wohnbaugrundstücke an. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Wohnhaus verblieben, das im Zuge der Entwicklung der Fläche ebenfalls abgerissen wird.



Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der südliche Bereich war durch Wohnbebauung geprägt. Er wurde im Zuge der Vorbereitung der geplanten Maßnahmen vollständig freigeräumt und die Gebäude abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als Brach- / Sandfläche dar.

3.3. Denkmalschutz

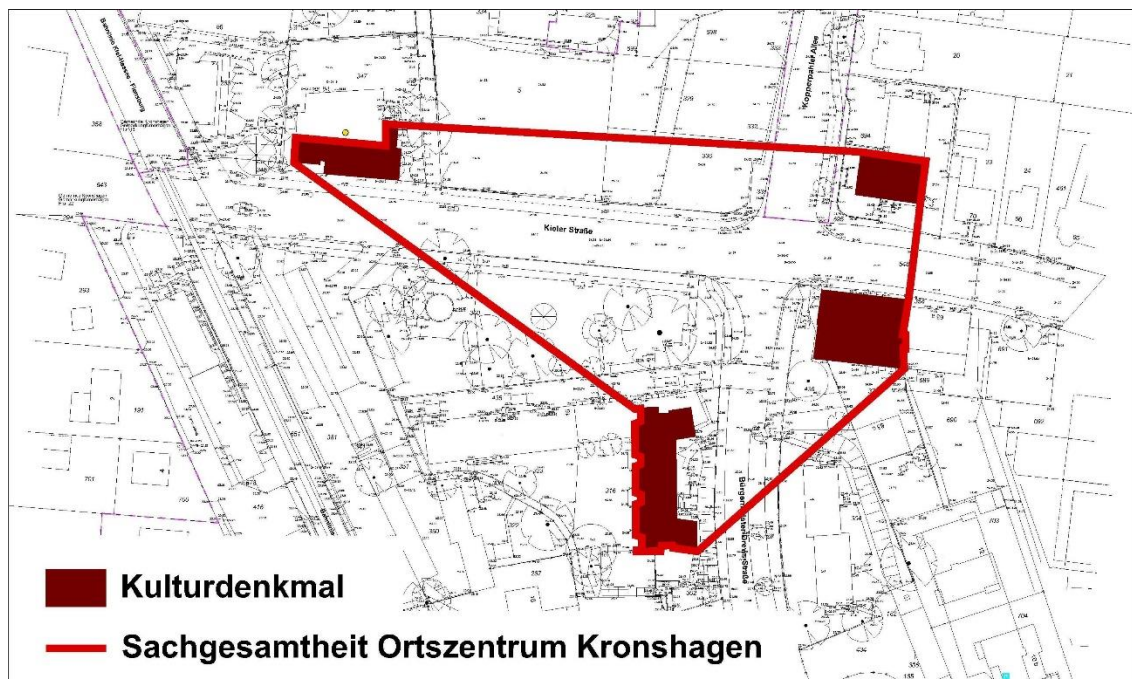
Mit der vorliegenden Planung werden denkmalschutzrechtliche Belange berührt. Denkmalgeschützt sind:

- 1) Sachgesamtheit Ortszentrum Kronshagen (Kulturdenkmal mit besonderen Denkmalwerten)
- 2) Kieler Str. 63 b Wohn- und Geschäftshaus (kein Einzeldenkmal)
- 3) Kieler Str. 72 ehemaliges Gemeindehaus (kein Einzeldenkmal)
- 4) Kieler Str. 84 ehemaliges Geschäftsgebäude des Landwirtschaftlichen Bezugsvereins (Sparkasse Kiel; Einzeldenkmal mit besonderen Denkmalwerten)
- 5) Bürgermeister-Drews-Straße 2 Wohnhochhaus mit Laden.

Bei dem in Rede stehenden Bereich handelt es sich um ein innerstädtisches, geschichtlich geprägtes und gemischtes Gebiet, das im Denkmallistenauszug folgendermaßen beschrieben wird.

„Ortszentrum Kronshagen; 1910 - 1950er Jahre; gewachsene städtebauliche Situation mit ehern. Gemeindehaus von 1910/11; ehern. Geschäftsgebäude des Landwirtschaftlichen Bezugsvereins von 1924, dem Geschäftshaus Seemann und einem Wohnhochhaus mit Laden.

Die Geschichte der Gemeinde geht auf den Gutsbezirk Kronshagen und das Amt Kronshagen (1768-1867) sowie auf die Bildung des Amtsbezirkes 1889 zurück. Unter dem Einfluss des stark wachsenden Reichskriegshafens Kiel begann um die Jahrhundertwende eine regere Bautätigkeit in Kronshagen. Das Gemeindezentrum gewann mit der Anlage des Bahnhofs 1906, dem städtebaulichen Wachstum durch Gartenstadtsiedlungen ab 1910 und der Errichtung des Gemeindehauses 1910-11 an Kontur. Das Geschäftsgebäude des Landwirtschaftlichen Bezugsvereins, repräsentativ und baukünstlerisch anspruchsvoll nach Entwürfen von Arnold Bruhn 1924 fertiggestellt, bringt die hohe Bedeutung der Landwirtschaft zum Ausdruck. Der Ausbau des im Krieg kaum tangierten Ortszentrums nach 1945 trägt dem Bevölkerungszuwachs, wie auch dem wirtschaftlichen Optimismus der Wiederaufbauzeit Rechnung: Das Wohn- und Geschäftshaus Seemann in eher retardierenden Bauformen, das Wohnhochhaus mit Laden in dynamischem und am Duktus der Nachkriegsmoderne orientiertem Gestus. Mit der anschließenden Ladenzeile und der vorgelagerten angerartigen Grünfläche wird das städtebauliche Zentrum vervollständigt.“



Übersichtsplan Denkmalschutz

Beschreibung des Baudenkmals Kieler Str. 84 (Denkmalistenauszug):

„Ehemaliges Geschäftsgebäude des Landwirtschaftlichen Bezugsvereins; 1923-24, Arch. A. Bruhn, 1989-90 P. Jensen; zweigeschossiger Backsteinbau, traufständig mit Satteldach, drei Zwerchhäusern und seitlichen Stufengiebeln, Heimatschutzstil mit aufwändigen neubarocken Formen, Teilrekonstruktion und Erweiterung 1989-90. Nach Überformung des Erdgeschosses in den 1950er/-60er Jahren und Abrissplänen, um 1990 rekonstruierender Erhalt der Vorderhausfassaden, im Innern weitgehend Neugestaltung, angepasster eingeschossiger Anbau an Westseite, historischer Rückflügel abgebrochen und durch modernen Neubau ersetzt. Qualitätvoller Heimatschutzbau des Architekten Arnold Bruhn, anschauliches Beispiel für denkmalpflegerisch orientierten Umgang bei Rekonstruktion und Erweiterung zum Ende der 1980er Jahre.“

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kronshagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan

wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes mit der Entwurfsfassung 2018 im Beteiligungsverfahren. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens den bisherigen LEP ersetzen.

Die Gemeinde Kronshagen befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Gettorf. Kronshagen ist in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Gemeinden sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2. Flächennutzungsplan

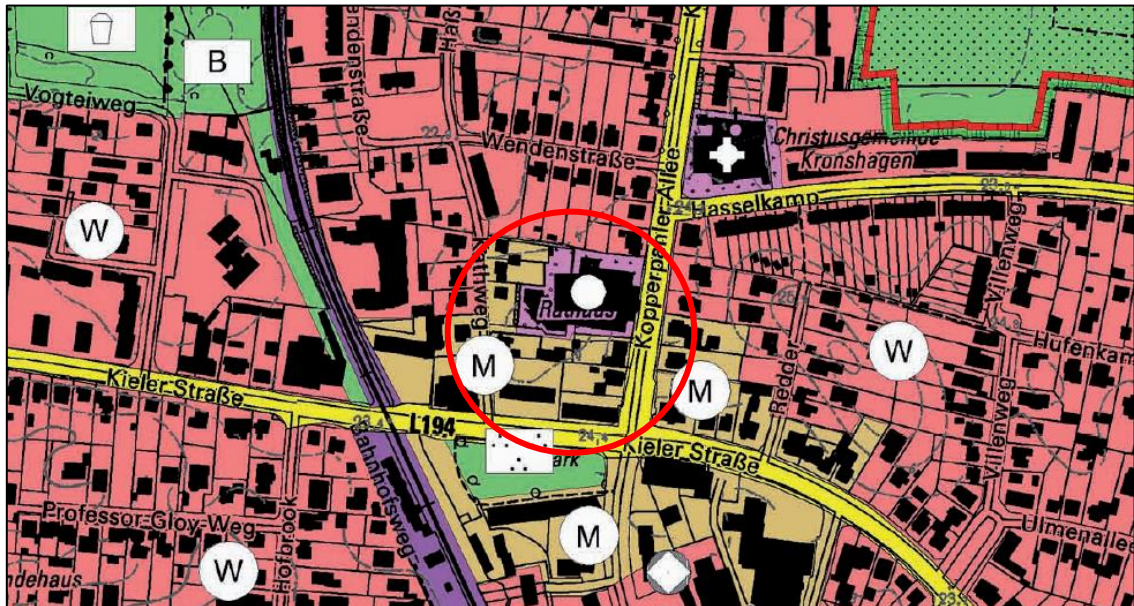
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Kronshagen, der am 21.06.2012 in Kraft getreten ist, stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Diese Darstellung gemischter Bauflächen erstreckt sich auch auf die angrenzende, das Ortszentrum von Kronshagen bildenden Flächen.

Die unmittelbar nördlich sowie nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Verkehrsflächen der Kieler Straße und der Kopperpähler Allee sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Weitere, für die vorliegende Planung relevante Darstellungen sind im F-Plan nicht enthalten.



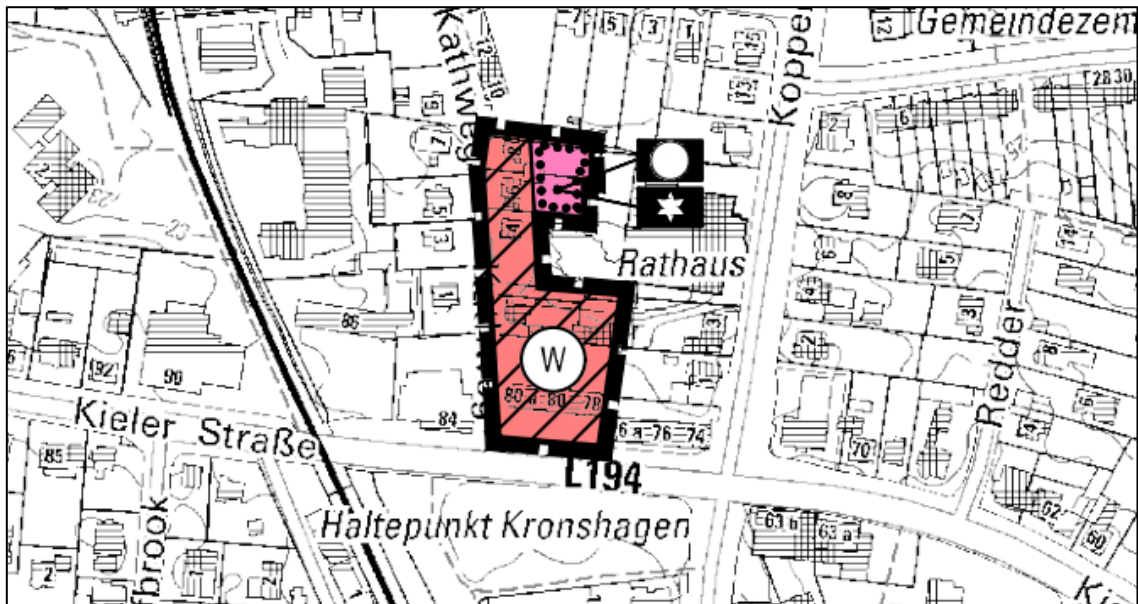
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronshagen

Die derzeitigen Darstellungen des F-Planes entsprechen in Teilen nicht den geplanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 2, der auch die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht. Die Fläche für Gemeinbedarf vergrößert sich gegenüber den Darstellungen des F-Planes zudem geringfügig.

Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird für die betroffenen Teilbereiche im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Die künftigen Darstellungen des angepassten F-Planes werden nachfolgend erläutert:

Für den westlichen Teil des Plangebietes des B-Planes erfolgt entsprechend der dort angestrebten Art der Nutzungen die Darstellung als Wohnbaufläche (W).

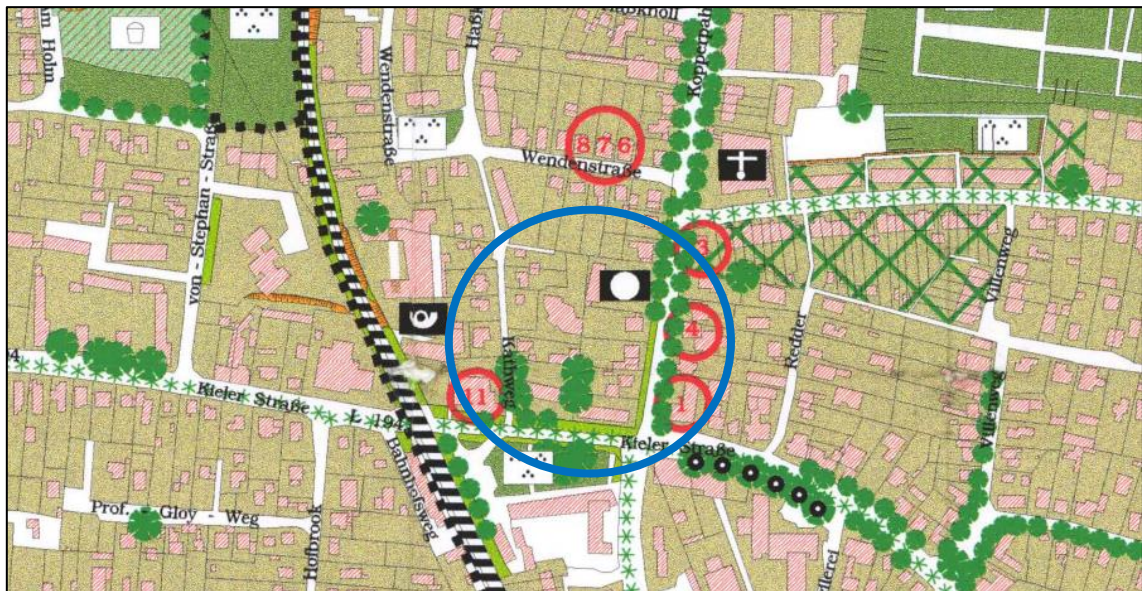
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Polizei“ im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes wird dem konkreten Vorhaben folgend nach Westen erweitert.



Künftige Darstellungen der 5. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Kronshagen (Stand Juni 2001) stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar. Dargestellt sind weiterhin die vorhandenen und zu erhaltenden Groß- und Alleebäume sowie die in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude.



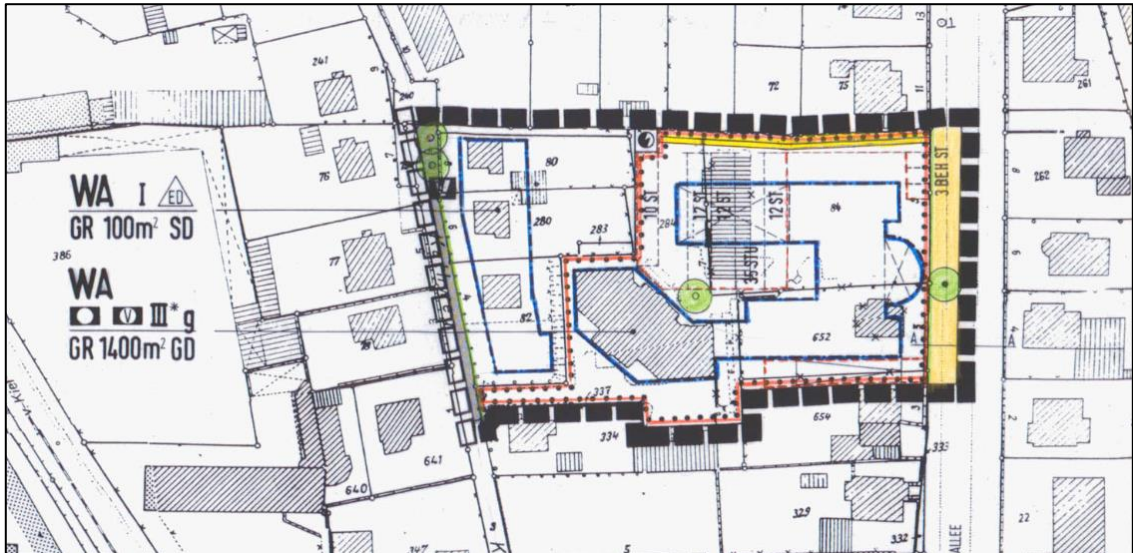
Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen mit Darstellung des Planbereiches

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der gemeindlichen Landschaftsplanung.

4.4. Bebauungsplanung

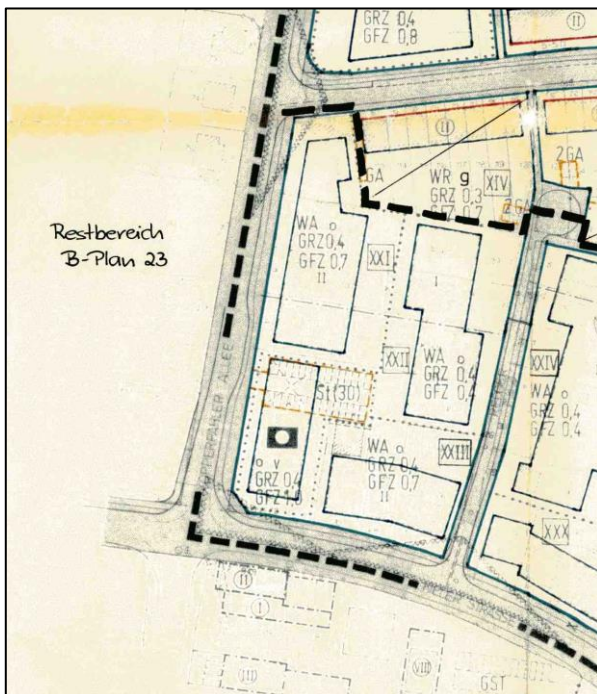
Durch die vorliegende Planung wird die seit 1998 rechtskräftige Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 A, der zur Umsetzung des Rathausneubaus und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen in der näheren Umgebung aufgestellt wurde, vollständig überplant. Er entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Gemeinde und steht der angestrebten Entwicklung entgegen.

Eine formale Aufhebung dieser Planung erfolgt nicht. Die Festsetzungen der Ergänzung des B-Planes Nr. 34A werden durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.



Auszug aus der Ergänzung des B-Planes Nr. 34a

Von der Planung betroffen sind zudem jeweils kleine Teilbereiche des B-Planes Nr. 23 sowie des B-Planes Nr. 34A und hier die jeweils öffentlichen Verkehrsflächen der Kopperpahler Allee und der Kieler Straße bzw. des Kathweges. Die betroffenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 und des B-Planes Nr. 34A werden durch die vorliegende Planung ersetzt.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 23



Auszug aus dem B-Plan Nr. 34A

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der B-Plan Nr. 19 an, der für seinen Geltungsbereich die überwiegend vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich steuert.

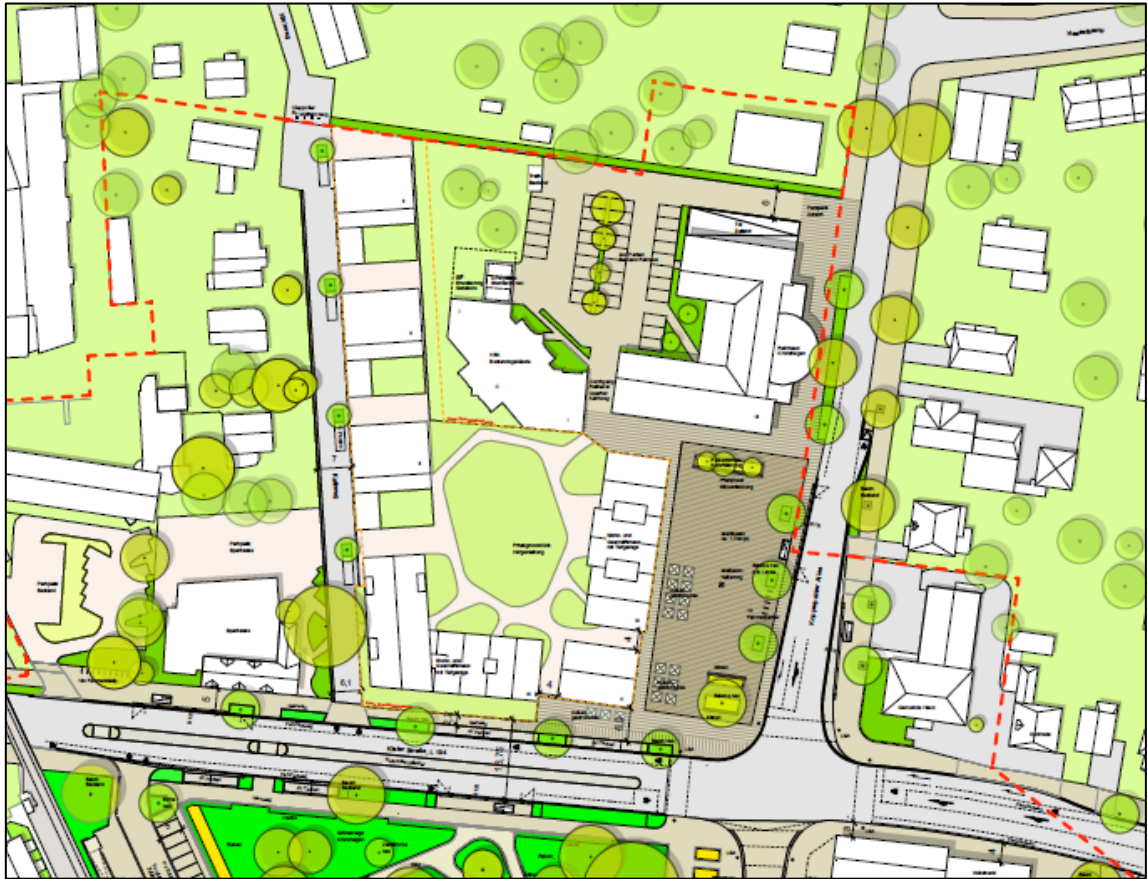
Weitere, das Plangebiet berührende oder unmittelbar an es angrenzende B-Pläne existieren nicht.

4.5. Rahmenplanung

Das aus dem städtebaulich-freiräumlichen Wettbewerb zur Ortsmitte hervorgegangene Siegerbüro, HAHN HERTLING VON HANTELMANN Landschaftsarchitekten mit APB Architekten aus Hamburg wurde für die weitere Bearbeitung des Rahmenplanes Ortsmitte beauftragt.

Auf Basis des Siegerentwurfes wurde eine in einen Bürgerbeteiligungsprozess eingebettete Rahmenplanung entwickelt. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Entwicklung der Festsetzungen des vorliegenden B-Planes.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2 wird der Rahmenplan hinsichtlich notwendiger Änderungen fortgeschrieben.



Rahmenplan Ortskern Kronshagen – Ausschnitt nördlicher Bereich (HAHN HERTLING VON HANTELMANN, Landschaftsarchitekten)

Weitergehende Erläuterungen zur Rahmenplanung können dem dortigen Erläuterungsbericht entnommen werden.

4.6. Einzelhandelskonzept

Begleitend zur Rahmenplanung wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kronshagen als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet sowie als Voraussetzung für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Kronshagen“ beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte im Zeitraum Mai bis November 2016 durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH aus Lübeck.

Folgende wesentliche Aufgabenstellungen wurden abgearbeitet:

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Gemeinde Kronshagen
- Durchführung einer Passanten- und Online-Befragung sowie einer Frequenzzählung
- Abgrenzung des Marktgebietes und Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Gemeinde Kronshagen und im relevanten Marktgebiet
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse
- Überprüfung und Fortschreibung der vorliegenden Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Kronshagen unter Berücksichtigung einer für Kronshagen spezifischen Zentrenhierarchie
- Dokumentation relevanter Ergänzungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und städtebaulichen Integration
- Fortschreibung der Kronshagener Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente
- Ableitung von Grundsätzen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kronshagen

- Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Ortskerns vor dem Hintergrund der im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen geplanten Umstrukturierungen

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind in die Rahmenplanung eingeflossen.

Weitergehende Erläuterungen zum Einzelhandelskonzept können dem dortigen Erläuterungsbericht entnommen werden.

4.7. Investorenauswahlverfahren

Auf Grundlage der durch die Gemeinde beschlossenen Rahmenplanung wurde ein Investorenauswahlverfahren für die bauliche Umsetzung der nördlich der Kieler Straße vorgesehenen Maßnahmen eingeleitet, Mitte 2020 abgeschlossen und das Ergebnis durch die Gemeindevertretung bestätigt.

Die Umsetzung der Planungen für den Ortskern Kronshagen soll durch die Baugenossenschaft Mittelholstein (BGM) erfolgen. Sie wird den Entwurf des Architekturbüros BSP-Architekten, Kiel umsetzen.

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit ca. 60 Eigentums- und Mietwohnungen vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Zum zukünftigen Marktplatz sollen in der Erdgeschosszone Gewerbe und Gastronomieeinheiten realisiert werden.

Weitergehende Erläuterungen insbesondere zum städtebaulichen Konzept können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

5. **PLANUNG**

5.1. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens wurde vom Investor ein durch das Architekturbüro BSP-Architekten aus Kiel erarbeitetes städtebauliches Konzept (Arbeitstitel „Roter Backsteinhof am Rathausmarkt“) vorgelegt, das die Grundlage für Umsetzung der Maßnahme und die Festsetzungen des Bauplanes bildet.

Wesentliche Bestandteile des mit dem Bauplan zu planungsrechtlich vorzubereitenden Gesamtkonzeptes sind die Sicherung der gemeindlichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes mit Rathaus und künftigem Standort der Polizei, die Schaffung eines zentralen, unmittelbar an das Rathaus anschließenden Marktplatzes im Kreuzungsbereich der Kieler Straße und der Kopperpähler Allee sowie die Errichtung von Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern im südwestlichen und westlichen Bereich.

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit ca. 60 Eigentums- und Mietwohnungen vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Zum zukünftigen Marktplatz sollen in der Erdgeschosszone Gewerbe und Gastronomieeinheiten realisiert werden.

Teil der Planung sind auch die verkehrlichen Maßnahmen in den umgebenden Straßen Kopperpähler Allee, Kieler Straße und Kathweg.

In einem Erläuterungsbericht zum Wettbewerbsentwurf wurden durch die planenden Architekten entsprechende Ausführungen zum Konzept gegeben, die im Folgenden in Auszügen in die Begründung aufgenommen werden.

„STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Im Sinne des Paradigmas „Baust Du ein Haus, so denke an die Stadt“ des wegweisenden Schweizer Architekten und Stadtplaners Luigi Snozzi versuchen wir, mit unserem Entwurf Roter Backsteinhof am Rathausmarkt eine präzise ortsbezogene Lösung für das neue Quartier zu finden und die Gemeinde im echten Wortsinne zu bereichern.

Das zukünftige Zentrum Kronshagens soll mit prägenden, qualitätvollen Gebäuden und zukunftsweisenden, auch der Allgemeinheit dienenden Nutzungen eine adäquate und für die Bürger nachvollziehbare Bedeutung erhalten. Dabei versuchen wir, die neuen Häuser wie selbstverständliche Teile des Ortes wirken zu lassen und das Zeitgemäße der Bebauung eher auf den zweiten Blick zu offenbaren. Wir teilen daher die Baumasse in überschaubare und gegliederte Hauseinheiten auf, die sich maßstäblich gut in die vorhandene gewachsene Struktur des Ortes einfügen.

Der neue Marktplatz und die Kieler Straße werden durch ruhige Raumkanten definiert. Die hier angeordneten Gebäude erhalten giebelständige, geneigte Satteldächer und ihre Straßenfassaden werden im Wesentlichen flächig gegliedert. Freisitze bilden wir zum

Marktplatz als Loggien und zur Kieler Straße als Loggiaschicht über die gesamte Hauslänge aus, um einerseits die davor gelegenen öffentlichen Räume nicht mit Balkonen zu stören und andererseits den Wohnungen eine angemessene Privatheit zu garantieren.

Während das Gebäude an der Kieler Straße (im Folgenden „Haupthaus“) in allen Geschossen Wohnungen aufnimmt, erhält das Gebäude zum Marktplatz („Markthaus“) im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie einen Biobäcker, einen Nachbarschaftstreff und einen kleinen Laden.



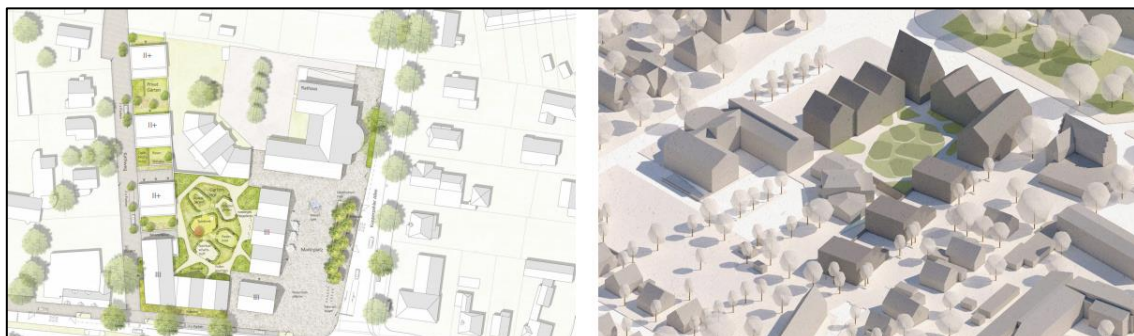
Perspektivische Visualisierung von Südosten (BSP Architekten)

Die Ecke Kieler Straße / Kopperpahler Allee wird durch ein freigestelltes Haus („Galeriehaus“) mit hohem, steilem Dach städtebaulich wie architektonisch besonders akzentuiert. Seine hervorgehobene Bedeutung wird durch eine öffentliche Nutzung mit einem Co-Working-Space und einer kleinen Galerie im Erdgeschoss unterstrichen. Dieses Gebäude markiert gemeinsam mit dem Rathaus die Ecken der neuen Marktplatzfläche.



Ansichten von Süden und Osten (BSP Architekten)

Die Häuser werden sämtlich von ihrer Straßenseite erschlossen. Die Hauptzugänge zu den Treppenhäusern liegen am Marktplatz (Kopperpahler Allee) oder am Kathweg. Der innere Hof auf der Tiefgarage wird begrünt und ist über schmale Lücken zwischen den Gebäuden erreichbar.



Lageplan und Perspektive von Nordwesten (BSP Architekten)



Bebauung am Kathweg (BSP Architekten)

Grundrisskonzeption

Während die Aufgänge im Markthaus und das Galeriehaus als Zweispänner mit Treppenhäusern konzipiert sind und barrierefrei erschlossene Wohnungen bis ins Dachgeschoss enthalten, ist das Gebäude an der Kieler Straße / Kathweg als Laubenganghaus geplant, dem im Süden eine durchgehende Loggiazone mit großzügigen Freibereichen vorgelagert ist. Zwei der Dachgeschosswohnungen zur Kieler Straße sind als Maisonetten ausgebildet.

Sämtliche Wohnungen sind mindestens zweiseitig orientiert, sehr gut belichtet und bieten eine hohe Wohnqualität.

Die Einzelgebäude am Kathweg sind für unterschiedliche Nutzergruppen vorgesehen. Das südlichste Gebäude („Atelierhaus“) wird in drei Reihenhäuser mit Split-Level-Grundriss aufgeteilt, die im Souterrain eine kleine Atelier- oder Bürofläche besitzen. Im Erdgeschoss haben diese Wohnungen über hochgelegene Terrassen einen Zugang zu kleinen Privatgärten.

Die beiden nördlicher gelegenen Häuser („Bauhaus 1+2“) nehmen in zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss je fünf Eigentumswohnungen auf. Die im Erdgeschoss gelegene 4-Zi-Wohnung erhält einen kleinen Garten, die Wohnungen darüber bekommen nach Süden ausgerichtete große Loggien.

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Alle Gebäude werden in massiver Bauweise mit rot- bis blaubuntem Verblendmauerwerk und grau oder rot gedeckten Steildächern auf einer Holzkonstruktion bzw. Putzfassade auf monolithischem Mauerwerk und Flachdächern aus Stahlbeton ausgeführt. Bei der Ausführung wird darauf geachtet, dass der Nutzung entsprechend nur sehr langlebige Materialien verwendet werden und diese entweder wiederverwendet werden können (wie Verblendmauerwerk) oder ihr Recycling sortenrein erfolgen kann (konstruktive und nichttragende Wände, Decken). Deswegen wird beispielsweise im Inneren kein Gips- sondern Kalk- oder Lehmputz verwendet. Sämtliche Dämmungen sind mineralischen Ursprungs und 100% rezyklierbar oder bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen. Dämmmaterial auf Erdölbasis wird lediglich dort eingesetzt, wo es keine marktgängigen und zugelassenen Alternativen gibt. In der weiteren Entwicklung wird darüber hinaus geprüft, ob die Betondecken in den Obergeschossen durch Holzkonstruktionen ersetzt werden können.

Das Regenwasser der Dächer wird in erster Linie zur Bewässerung der Tiefgaragen-Begrünung genutzt. Es ist angedacht, in den Kellerräumen der Gebäude Puffertanks anzuordnen, in denen Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen in Trockenperioden gespeichert wird.

FREIRAUMPLANUNG

Der freiraumplanerische Leitgedanke folgt dem Ansatz der harten umfassenden Schale und des weichen inneren Kerns. Die Bebauung zur neuen Mitte Kronshagens formuliert in einem urbanen Kontext einen geschützten Hof, der eine weiche gärtnerische Ausprägung erfahren soll. Dem steinernen Umfeld aus Kieler Straße und Marktplatz mit seinem lebendigen Stadtleben soll eine grüne Oase für die Anwohner gegenübergestellt werden.

Die neue Bebauung als Wohnungsbau mit einigen öffentlichen Angeboten im Erdgeschoss formuliert mit dem Rathaus Kronshagen den zentralen Marktplatz und schließt die Bebauung entlang der Kieler Straße. Ein einheitlicher barrierefreier Pflastererteppich aus rötlich-grauem Granit verbindet die angrenzenden Gebäude und hebt den Marktplatz als identitätsstiftende Mitte von Kronshagen hervor. Die Geschäftigkeit des Rathauses, die öffentlichen Nutzungen und der wöchentliche Markt versprechen einen lebendigen urbanen Platz. Der Platz wird zur Kopperpahler Allee mit einer lichten Baumreihe aus Gleditschien flankiert. Die Bäume formulieren eine Raumgrenze zur Straße und mit der neuen Bebauung eine abgeschirmte Platzmitte für Märkte und Veranstaltungen sowie Raum für die Außenbestuhlung des Bäckers und des Nachbarschaftstreffe. Die Bäume erhalten gusseiserne Baumschutzroste, die Platzneigungen führen ihnen Oberflächenwasser zu. In den Sommermonaten bieten sich die Bereiche im Schatten der Bäume mit Sitzbänken als Aufenthaltsort an. Von hier aus und aus der gegenüberliegenden Ladenzone lässt sich das bunte Platzleben beobachten, das seinen attraktivsten Anziehungspunkt in einem Wasserspiel im Übergang zum Rathaus findet. Das ebene Fontänenfeld ist Blickfang und Spielpunkt für Kinder an warmen Sonnentagen und in den Abendstunden ist das Wasserspiel illuminiert.

An der Kieler Straße werden im Rhythmus mit den Stellplätzen neue Bäume gesetzt, sie enden mit dem markanten Galeriehaus und dem offenen Entrée zum neuen Marktplatz. Die Wohnbebauung entlang der Kieler Straße erhält durch einen als Hochbeet ausgebildeten Vorgarten Schutz und Privatsphäre.

Der Kathweg ist als Anliegerstraße und Sackgasse mit der verkehrlichen Einordnung als Spielstraße geplant. Eine Durchfahrt zur Wendenstraße sollte zugunsten der Wohnqualität vermieden werden. Der Straßenquerschnitt aus Fahrbahnfläche, Entwässerungsmulde und Hausvorfeldzone sollte in einem einheitlichen Material hergestellt werden, um den Charakter einer Mischverkehrsfläche als Spielstraße zu stärken. Zwischen den Grundstückszufahrten sind Bäume und Stellplätze in Längsausrichtung im Straßenraum angeordnet.

Der barrierefrei erschlossene Innenhof wird als Gegenpol zum urbanen Umfeld als ruhige Oase ausgebildet und ist über der Tiefgarage als intensiver Dachaufbau mit einer wasserführende Dränschicht als Retentionsraum konzipiert.

Das gesammelte Regenwasser wird für die Vegetation zurückgehalten. Der grüne Innenhof ist zwar öffentlich zugänglich, wird aber vor allem den Anwohnern als Ort der Erholung und Begegnung dienen. In einer großzügigen, den Innenhof ausfüllenden und sich mit den Jahreszeiten wandelnden Gräser- und Staudenlandschaft sind ein Rundweg und drei Garteninseln nebst multifunktionalen Rasenflächen als Orte der Begegnung eingelassen. Die Inseln bieten für die höher liegenden Wohnungen in ihrer Anordnung und Geometrie ein spannungsreiches Gartenbild.

Die flächenhafte Pflanzung des Hofes soll neben einem attraktiven Blürrhythmus auch Schmetterlinge und Bienen anziehen. Hier gehen der gestalterische und ökologische Planungsansatz einer innerörtlichen Oase Hand in Hand.

Die Inseln sind als intensive Begegnungsorte für die Anwohner gedacht. Eine Nachbarschaftsinsel mit Bänken, Grill und Anschluss für Strom und Wasser ist für gemeinsame Feste und Treffs konzipiert, eine weitere ist als Spielinsel mit Sandspielbereich und Themenspielgeräten geplant. Eine dritte Insel wird mit einem Bouleplatz und ergänzenden Bänken versehen. Die umgebenden Rasenflächen sind im Sinne eines Gartens für Spiele, Sonnenbaden und Picknick gedacht.

MOBILITÄTS- UND VERKEHRSKONZEPT

Erschließung

Das Grundkonzept folgt dem klassischen Leitbild der europäischen Stadt: Die Gebäude markieren die Trennung zwischen dem außenliegenden öffentlichen Raum, dessen vielfältige Nutzungen allen Kronshagenern zur Verfügung stehen und dem halböffentlichen bzw. privaten Blockinneren, das den Quartiersbewohnern vorbehalten ist.

Sämtliche Gebäude werden konsequent von der Straßenseite aus erschlossen. Das Blockinnere bleibt autofrei und ist lediglich für Fußgänger über schmale Durchgänge zwischen

den Häusern und aus diesen heraus zugänglich. Da alle Wohnungen entweder über eine Handleiter zu erreichen oder zu den Straßen durchgesteckt sind, muss auch die Feuerwehr nicht mit Fahrzeugen in den Gartenhof.

Ruhender Verkehr

Die 62 Stellplätze für die Gebäude an der Kieler Straße und der Kopperpahler Allee werden in einer Tiefgarage unter dem grünen Innenhof untergebracht, deren Einfahrt über eine neue Rampe nördlich des Rathauses erfolgt. Die Stellplätze für die Gebäude am Kathweg liegen in deren Erdgeschossenebene und werden direkt vom Kathweg angefahren.

Dadurch wird vermieden, dass der ohnehin kleine Freibereich zwischen diesen Häusern von Stellplatz- oder Rampenanlagen dominiert wird, wodurch ihr Wohnwert leiden würde.

In der Tiefgarage werden perspektivisch acht E-Ladestationen mit je 22 kWh Leistung für je 2 PKW untergebracht. Die elektrische Anlage wird so ausgelegt, dass ohne weiteren Leitungsbau bei Bedarf weitere E-Ladeplätze eingerichtet werden können – in erster Linie dürfte die Problematik bestehen, ausreichende Leistungskapazitäten im öffentlichen Stromnetz zur Verfügung zu stellen.

Die großzügigen Fahrradstellflächen sind in den Untergeschossen der einzelnen Gebäude untergebracht und bieten Platz für insgesamt 216 Fahrräder. Sie werden ebenfalls über die Tiefgaragenrampe erschlossen, was sich in anderen Wohnanlagen bereits bewährt hat.

Sämtliche Treppenhäuser und Aufzüge werden bis in die Kellergeschosse geführt und sind direkt von der Tiefgarage und den Fahrradkellern zu erreichen. Dadurch wird eine durchgängig barrierefreie Erschließung der Häuser erzielt.

...

Carsharing

Das Gelände ist aufgrund seiner ausgezeichneten Anbindung an die Buslinien und den unmittelbar benachbarten Bahnhof hervorragend geeignet, um eine zukunftsgerechte Mobilität der Bürger auch ohne privaten PKW zu ermöglichen.

Daher sollen neben den privaten Stell- und den normalen öffentlichen Parkplätzen zusätzlich mindestens zwei Carsharing-Parkplätze am Kathweg eingerichtet werden.

ENERGIE- UND NACHHALTIGKEITSKONZEPT

Energieeinsparung - Effizienzhaus 55

Die Gebäude werden als Effizienzhaus 55 gemäß den Regeln der KfW-Bank geplant und umgesetzt. Der Dämmstandard liegt somit mindestens 30% unter den Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung. Es werden beispielsweise 3-fach verglaste Fenster ($U_w < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$) eingesetzt und die Außenwand mit einer Kerndämmung von 18 cm gedämmt. Der Primärenergieaufwand der Gebäude liegt mehr als 45% unter den Vergleichswerten der gesetzlichen Anforderungen.

Es wird eine massive Bauweise zur Verbesserung des thermischen Komforts umgesetzt. Überschüssige Energie, z. B. durch solare Einstrahlung, kann durch das Gebäude selbst zwischengepuffert werden. In der Heizzeit verbessern sich die solaren Gewinne und im Sommer wird ein schneller Anstieg der Raumtemperaturen gedämpft.

Energieversorgung

...

VERMARKTUNGSKONZEPT

In den Häusern 1 bis 3 (Markt-, Galerie- und Haupthaus) entstehen insgesamt 46 genossenschaftliche Mietwohnungen.

Rund 20 % der Wohnungen werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung der Landes Schleswig-Holstein finanziert und werden Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zur Verfügung gestellt. Für diese Wohnungen beträgt die monatliche Miete in der Regionalstufe III zurzeit 5,95 EUR/m² Wohnfläche.

Der Mietpreis für die frei finanzierten Wohnungen ist wesentlich abhängig von der weiteren Entwicklung der Baukosten und des Kapitalmarktes in der Phase der Projektrealisierung.

...

Die Erdgeschosse des Markt- und Galeriehauses, die zum Markplatz hin angeordnet sind, werden als Gewerbefläche vermietet. Genau wie bei den Mietwohnungen, ist der dauerhafte Verbleib im Eigentum des Bauherren/Bewerbers vorgesehen. Geplant ist die offene Verbindung und Kooperation der einzelnen Flächen, bzw. Gewerbe. Eine Biobäckerei, ein Bistro als offener Nachbarschaftstreff mit einem kleinen Nahversorgungsangebot, ein lichtdurchfluteter Ausstellungsraum für Künstler in zentraler Lage im Galeriehaus und ein Co-Working-Space sollen das Quartier nachhaltig beleben. Start-up-Unternehmen und Produzenten von regionalen Lebensmitteln können Mikroflächen anmieten, um ihre innovativen Produkte zu präsentieren.

...

Um einen größtmöglichen Kundenkreis zu erschließen, sieht der Entwurf einen breit gefächerten Wohnungsmix im Hinblick auf Zimmerzahl und Grundrissgestaltung vor. Neben dem dauerhaften Mietwohnungsangebot für alle Einkommens- und Altersgruppen sind die individuellen Wohnungen in den Häusern 4 bis 6 am Kathweg zum Verkauf vorgesehen.

...

Die 3 Häuser am Kathweg werden im Bauhausstil errichtet und bieten damit eine besondere Architektur und individuelle Wohnqualität.

...“

Weitergehende Erläuterungen insbesondere zur Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

5.2. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des für die Gemeinde sehr wichtigen Bereiches und die damit einhergehende Stärkung und Aufwertung des Ortszentrums.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Da die derzeitigen Festsetzungen der für das Gebiet geltenden Ergänzung des B-Planes Nr. 34A der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Qualitäten des Planungskonzeptes, wird die Aufstellung des vorliegenden B-Planes Nr. 2 erforderlich.

Auf Grund der Nähe zu bestehenden Verkehrswegen, die eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung aufweisen, ist es ebenso Ziel im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme die bestehende Situation zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung zu treffen.

Zu würdigen sind ebenfalls die verkehrlichen Aspekte und die gesicherte Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Nach dem bereits erfolgten Abriss der bestehenden Gebäude erfolgt eine Neubebauung und Neuordnung des Quartiers, die zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Stärkung und Weiterentwicklung des Ortszentrums der Gemeinde beitragen wird.

Die Grundfläche der Gebäude wird sich im Vergleich zur bisherigen Bebauung erhöhen. Insgesamt erfolgt dadurch eine Mehrversiegelung der Flächen. Im Verfahren nach § 13a

BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Die Höhe der geplanten Gebäude wird größer sein als die der Bestandsgebäudes. Insgesamt folgt die geplante Gebäuderkubatur dem städtebaulich gewollten Konzept und fügt sich insbesondere im Hinblick auf in der Umgebung befindliche, denkmalgeschützte Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden mit einer Tiefgarage und oberirdisch angeordneten Stellplätzen geschaffen. Dieses neue Parkraumangebot ist für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehenden Bebauung durch Bewohner und Nutzer der geplanten Bebauung ist im Verhältnis zur bereits bestehenden Belastung insgesamt als gering einzustufen.

Zu berücksichtigen ist die durch den Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten Nutzungen. Deren Auswirkungen sind im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme untersucht und bewertet worden. In die Planung werden geeignete Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen aufgenommen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Insgesamt erfolgt durch die vorliegende Planung eine Aufwertung und Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Situation in diesem Bereich Kronshagens.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Im Rahmen vorbereitender Planungen (städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb, Rahmenplanung, Investorenauswahlverfahren) wurden Planungsvarianten erarbeitet auf ihre Qualitäten Auswirkungen hin überprüft und bewertet.

Die nun vorliegenden inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes spiegeln das Ergebnis der vorbereitenden Planungen wider.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind der vorliegende Wettbewerbsentwurf aus dem Investorenauswahlverfahren sowie der städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplan.

Die getroffenen Festsetzungen sollen das angestrebte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sowie die Qualitäten der baulichen Gestaltung absichern.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nordöstliche Bereich mit dem Rathaus und dem angrenzenden Verwaltungsgebäude wird entsprechend der bestehenden sowie der angestrebten künftigen Nutzung als Fläche für den gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Polizei“ festgesetzt.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend und dem künftigen Nutzungszweck folgend mit Wohnnutzungen und anteiligen gewerblichen Nutzungen wird der östliche Bereich der geplanten Neubebauung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes werden zwei Baufelder vorgesehen.

Das westlich angrenzende Baufeld sowie die drei Baufelder entlang des Kathweges werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung hier eine ausschließliche Wohnbebauung zu realisieren, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. das Wohngebiet setzt sich aus insgesamt vier Baufeldern zusammen.

Um zum einen die Verträglichkeit mit den angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen weitergehend sicherzustellen zum anderen aber auch, um nicht dem Gebietscharakter entsprechende und daher störende Nutzungen auszuschließen, erfolgen für das Mischgebiet

und für das allgemeine Wohngebiet im Rahmen der Feinsteuerung eine Reihe von Nutzungsausschlüssen.

In den festgesetzten Mischgebieten sind dabei gemäß § 1 (5) BauNVO die sonst allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind) nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen ist demgemäß nach § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Bereiche. Insbesondere Vergnügungsstätten sollten anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes vorbehalten bleiben.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Für das Mischgebiet wird gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt, dass ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig sind. Im Sinne der Festsetzung sowie hinsichtlich der Kubatur und dem Umfang der Nutzflächen ab dem ersten Obergeschoss umfasst die Nutzung von Räumen für freie Berufe dabei auch ganze, in sich abgeschlossene Wohnungen nicht aber ganze Geschossebenen der Gebäude.

Aus der Festsetzung ergibt sich im Umkehrschluss, dass -auch zur Wahrung der Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebietes- im Erdgeschoss nur die sonstigen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zulässig sind.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Erdgeschosszonen der Gebäude innerhalb des Mischgebietes den angestrebten, den Marktplatz belebenden Nutzungen (u.a. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) vorzubehalten. Weitere Zielsetzung ist es, innerhalb dieses zentralen Bereiches die auch angrenzende Bereiche prägende Mischstruktur zu sichern und fortzuentwickeln, und die zum geplanten Marktplatz ausgerichtete Bebauung durch die Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu beleben.

Aus den o.g. Zielsetzungen ergeben sich die besonderen städtebaulichen Gründe für die getroffene Festsetzung.

Die Festsetzung der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb derer die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Festsetzung folgt stringent dem städtebaulichen Entwurf, lässt mit deren Ausweisung wo möglich jedoch einen gewisser Spielraum für geringfügige Änderungen an der Positionierung oder den Dimensionen der geplanten Gebäude.

Ergänzend werden Regelungen getroffen, wann und in welchem Umfang die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschritten werden dürfen.

Das Maß der Nutzung wird für alle Baufelder in den Baugebieten über die Festsetzung einer baufeldbezogenen, am Vorhaben orientierten maximalen Grundfläche (GR) gesteuert. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf lassen die festgesetzten Werte eine bereits im Ursprungsplan angedachte Erweiterung des Rathauses sowie einen Anbau an das angrenzende Verwaltungsgebäude in nördliche Richtung zu.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche wird verzichtet, da die zulässige Kubatur der Gebäude innerhalb der Baufelder 1 bis 3 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen hinreichend definiert ist.

Gleiches gilt für das Baufeld vier des allgemeinen Wohngebietes sowie die Baufelder 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes. Hier wird die Kubatur der Gebäude weitergehend durch die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und weiteren gestalterischen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer abschließend definiert. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist hier nicht erforderlich.

Maßgebend sind für die genannten Baufenster das gestalterische Zusammenspiel der durch Trauf- und Gebäudehöhen bestimmten Kubaturen der geplanten Gebäude und weniger die Frage, ob es sich im Bereich der ab einer definierten Höhe vorgesehenen geeigneten Dachflächen um Vollgeschosse oder Nichtvollgeschosse handelt. Insofern sind zur Sicherung der planerischen Grundkonzeption die getroffenen Höhenfestsetzungen die wesentliche rahmende Festsetzung um die künftige Platzrandbebauung des Marktplatzes sowie die Bebauung entlang der Kieler Straße planungsrechtlich zu steuern.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird für das MI-Gebiet rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,76 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,07 erreicht und damit die Maximalwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Gleiches gilt für das WA-Gebiet, wo der ermittelte Wert für die GFZ bei 0,92 liegt. Die maximal zulässige GRZ wird mit 0,37 eingehalten.

Die Überschreitungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und einer effizienten Nutzung der innerörtlich zur Verfügung stehenden Flächen. Die Kubatur der Bebauung insbesondere entlang der Kieler Straße und der Kopperpähler Allee ist an dieser Stelle städtebaulich gewollt.

Die Bebauung im südlichen Bereich des WA-Gebietes sowie des Mischgebietes wird um einen großzügigen Innenhof gruppiert. Die Gebäude im MI-Gebiet erhalten zudem durch den vorgelagerten Marktplatz eine große unbebaute Fläche und halten damit einen großen Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung ein. Dadurch wird die Dichte der Bebauung trotz der rechnerisch hohen Verdichtung als großzügig bemessen wahrgenommen.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung durch die o.g. Umstände ausgeglichen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung insbesondere durch Flächen für Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Tiefgarage innerhalb des WA- und MI-Gebietes werden entsprechende Festsetzungen in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem Maximalwert für die GRZ von 1,00 im MI-Gebiet, 0,80 im WA-Gebiet und 0,90 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulassen. Dies ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung das städtebauliche Konzept umzusetzen erforderlich.

Weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung zur Sicherung des Baukonzeptes und zugunsten der Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung erfolgen durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufen und der Gesamthöhe der Gebäude sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Die erfolgten Festsetzungen werden dem Bestand innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf folgend bzw. zur Sicherung des Baukonzeptes in den für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichen den Baufeldern zugeordnet.

Für das Baufeld 2 des MI-Gebietes sowie das Baufeld 4 des WA-Gebietes entsprechend die festgesetzten Höhen der Umgebungsbebauung. Die städtebauliche Betonung der Ecksituation zum Marktplatz erfolgt hier u.a. durch den vorgesehenen Höhengsprung. Die Gebäudehöhe der Baufelder 1 bis 3 im WA-Gebiet orientiert sich an der westlich angrenzend vorhandenen, kleinteiligen Wohnbebauung.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, der für das WA- und das MI-Gebiet bei maximal 25,00 m über Normal-Höhen-Null (NHN) liegen darf. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ und „Polizei“ darf die EG-Fertigfußbodenhöhe bei maximal 25,50 m über NHN im Baufeld 1 und 26,00 m über NHN im Baufeld 2 liegen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,25 m überschreiten dürfen.

6.1.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Für das Plangebiet erfolgt für alle Baufelder die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die textlich weiter definiert wird.

Die Gebäude unterschreiten, dem städtebaulich gewollten Konzept folgend, insbesondere im südöstlichen Bereich die vorgeschriebenen Abstandsflächen der Gebäude zueinander oder rücken dichter bzw. unmittelbar an die Grenze benachbarter Grundstücke oder die öffentlichen Verkehrsflächen heran. Die entsprechenden Unterschreitungen innerhalb der festgesetzten Bauflächen werden hier zugelassen.

Auch hierbei sind in Ansehung des Gesamtkonzeptes städtebauliche Missstände nicht zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belichtung und Belüftung bleiben insbesondere vor dem Hintergrund gewahrt, dass nach dem bebauungs- und Nutzungskonzept alle Wohnungen von zwei Seiten belichtet und belüftet werden können und in den reduzierten Grenzabständen vorrangig Nebenräume angeordnet werden sollen.

Für den städtebaulichen Entwurf prägend ist die Stringenz der Gestaltung der Dachlandschaft und die Ausrichtung der Dachflächen. Dieses gestalterische Merkmal wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen innerhalb des Mischgebietes sowie des Baufeldes 4 des WA-Gebietes gesichert.

Innerhalb des Baufeldes 2 des festgesetzten Mischgebietes (MI) dürfen die Hauptdachflächen verbindende Nebenfirste von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen. Die Höhe des Nebenfirstes muss dabei mindestens 2,00 m unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptdaches liegen. Diese Nebendächer werden zugunsten von Treppenhäusern innerhalb des Gebäudes erforderlich, treten gestalterisch aber in den Hintergrund.

Auf Grund der Kleinteiligkeit der geplanten und angrenzenden Bebauung und der nur begrenzt verfügbaren zugeordneten Stellplätze wird in den Baufeldern 1 bis 3 des WA-Gebiets die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf fünf Wohneinheiten beschränkt.

Im festgesetzten Mischgebiet sowie dem WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage weiterer Stellplätze würde dem Konzept zuwiderlaufen und ist daher unzulässig.

Nebenanlagen sind hier ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hiermit sind vorrangig Nebenanlagen gemeint, die hochbaulich in Erscheinung treten. Daher ist ergänzend und klarstellend festgesetzt, dass Nebenanlagen, die einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung dienen, wie z.B. Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, hiervon ausgenommen sind.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zur Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes getroffen. Die hier getroffenen Festsetzungen dient der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung und der Gestaltung des Straßenraumes sowie des künftigen Marktplatzes.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Konkretisierung der Planung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, Grundstückszuwegungen sowie vorhandene Leitungstrassen und sonstige Standortbedingungen erfolgen und Standorte entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Im Rahmen der Regelungen zur baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie zur Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten, die eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleisten und hier insbesondere die Nachbarschaft zu denkmalgeschützter Bausubstanz würdigen sollen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie des Baufeldes 4 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk. Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen, entsprechend definierten Flächenanteil eine abweichende Gestaltung zulässig.

Innerhalb der Baufelder 1 bis 3 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit einer Putzfassade oder geschlammtem Ziegelmauerwerk jeweils in heller Farbgebung, die einen Remissionswert zwischen 60 und 80 % aufweisen darf. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet.

Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 15% der Fassadenflächen eine abweichende Gestaltung zulässig. Der festgesetzte prozentuale Anteil

gilt jeweils je Gesamtansichtsfläche der jeweiligen Fassade. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie des Baufeldes 4 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Gestaltung der geneigten Dächer nur zulässig mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun. Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie des Baufeldes 4 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Hauptdächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und gemeinsamem First auszubilden.

Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend des Bebauungskonzeptes definiert. Für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten und Nebendächer sowie Anbauten sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Innerhalb der Baufelder 1 bis 3 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Verkehrsfläche der Kieler Straße und der Kopperpähler Allee unmittelbar zugewandte Dachaufbauten und Dacheinschnitte vor dem Hintergrund der gestalterischen Zielsetzungen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Bebauung im Baufeld 1 des festgesetzten Mischgebietes (MI). Hier sind Dachaufbauten in einer definierten Länge ausschließlich in der dritten Geschossebene zulässig.

Die Regelungen zur bzw. Begrenzung der Zulässigkeit von Solaranlagen erfolgen zugunsten deren ansprechender gestalterischer Einbindung in die Dachlandschaft und in Rücksichtnahme auf die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude.

Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen aber auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese innerhalb des überwiegend von Wohnnutzungen in Teilen künftig aber auch gewerblich geprägten Gebietes nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen u.a. den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Als Einfriedungen -sofern sie vorgenommen werden- sind nur maximal 1,20 m hohe Hecken zulässig wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes. Auf Einfriedungen anderer Art wird, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Lediglich entlang der Kieler Straße ist auch eine unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzende, vorgesetzte Sockelmauer mit einer maximalen Tiefe von 0,60 m und einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Diese kann in Fortsetzung des östlich angrenzenden öffentlichen Raumes und an diesen angrenzend als Sitzgelegenheit dienen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenzone zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Flucht der vorderen Baugrenze Sicht- und Windschutzwände nicht zulässig sind. Derartige Einrichtungen stören das gestalterische Erscheinungsbild von Bebauung und Straßenraum in dem genannten Bereich erheblich.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff BNatSchG) Artenschutzes.

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die für eine bauliche Entwicklungen vorgesehenen Teile des Plangebietes sind in der Vergangenheit bereits vollständig bebaut und durch die bauliche Nutzung sowie die umgebenden Garten- und Grünflächen geprägt gewesen. Nördlich und nordöstlich befinden sich noch die Grünflächen ehemaliger Wohnbaugrundstücke. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Wohnhaus verblieben, das im Zuge der Entwicklung der Fläche ebenfalls abgerissen wird.

Der südliche Bereich war durch Wohnbebauung geprägt. Er wurde im Zuge der Vorbereitung der geplanten Maßnahmen vollständig freigeräumt und die Gebäude unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als Brach- / Sandfläche dar.

Der Verlust von Garten- und Freiflächen ist also bereits vollzogen worden, wird aber im Zuge der Neubebauung teilweise wiederhergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es sind im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen allerdings noch vorhandene Hecken, Gehölzbestände und Einzelbäume zu entnehmen. Als Ausgleich hierfür wird im Rahmen der Planung eine Neuanpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist vor Abriss vorhandener Gebäude, diese auf das Vorkommen von Tieren, wie z.B. Fledermäusen oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Boden und Wasser

Die Grundfläche der Gebäude wird sich im Vergleich zur bisherigen Bebauung erhöhen. Insgesamt erfolgt dadurch eine Mehrversiegelung der Flächen. Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Klima und Luft

Die geplante Neubebauung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild

Die vorliegende Planung wird bei ihrer Umsetzung das Siedlungsbild nicht nachteilig verändern. Die Ziele der Planung werden den Bereich gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild eher aufwerten.

Mensch, menschliche Gesundheit

Ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umgebenden Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten und wird sich daher

für die Anwohner kaum über das bereits vorhandene Maß hinaus bemerkbar machen. Zeitgemäße bauliche Entwicklungen kommen den Einwohnern zugute.

Die von den umgebenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen werden im Zuge der Planung geprüft und geeignete Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung getroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung berührt denkmalrechtliche Belange. Denkmalgeschützt sind:

- 1) Sachgesamtheit Ortszentrum Kronshagen (Kulturdenkmal mit besonderen Denkmalwerten)
- 2) Kieler Str. 63 b Wohn- und Geschäftshaus (kein Einzeldenkmal)
- 3) Kieler Str. 72 ehemaliges Gemeindehaus (kein Einzeldenkmal)
- 4) Kieler Str. 84 ehemaliges Geschäftsgebäude des Landwirtschaftlichen Bezugsvereins (Sparkasse Kiel; Einzeldenkmal mit besonderen Denkmalwerten)
- 5) Bürgermeister-Drews-Straße 2 Wohnhochhaus mit Laden

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung, die durch den B-Plan abgesichert wird, nimmt Rücksicht auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sowie die Sachgesamtheit Ortszentrum Kronshagen. Deren Belange und der von ihnen ausgehende Umgebungsschutz werden beachtet.

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird generell eine Verbesserung des Wohnwertes und der Immobilienwerte erreicht.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Tiere/Lebensgemeinschaften/Wasser/Boden/Klima/Luft zu Mensch/menschliche Gesundheit und Landschaftsbild sowie Kulturgüter/Sachgüter bestehen über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vielfältige vorteilhafte Veränderungen für den Menschen und seine Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der zentralen, von Siedlungsstrukturen geprägten Lage sind die mehr Naturbelange betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist, nicht betroffen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bezüglich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen sind der durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Kieler Straße und der Kopperpahler Allee verursachte Verkehrslärm sowie von gewerblichen Nutzungen ausgehende Emissionen zu würdigen.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb von Mischgebieten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die von den derzeit in der Umgebung bestehenden bzw. künftig innerhalb des Plangebietes möglichen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen müssen mischgebietstypisch und mit angrenzenden Wohnnutzungen verträglich gestaltet werden.

Die Kieler Straße sowie die Kopperpahler Allee weisen als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen eine größere Verkehrsbelastung und damit einhergehend größere Lärmbelastungen für die an die Straße angrenzende gemischte Bebauung und Wohnbebauung auf.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde durch das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, eine Schalltechnische Stellungnahme zum Verkehrslärmerarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Stellungnahme sowie die Empfehlungen zu Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Der erforderliche Schallschutz bzw. eine deutliche Reduzierung der Schallemissionen könnte zunächst durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Erdwalles oder einer Wand

erfolgen. Da dies aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert ist, werden entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz aufgenommen.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wurden im Rahmen der Untersuchung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert und in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche sind die entsprechenden Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III, LPB IV und LPB V (Lärmpegelbereiche) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des entsprechenden Lärmpegelbereiches III, des Lärmpegelbereiches IV bzw. des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109-1 für alle der Kieler Straße (L 194) oder der Kopperpahler Allee zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LPB V sind die in Richtung des Straßenzuges direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Detaillierte Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse sind dem als Anlage zu dieser Begründung beigefügten Schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

Weitergehende Aussagen oder Maßnahmen werden im Zuge der vorliegenden Planung als nicht erforderlich erachtet.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung umfassen die äußere Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz sowie die damit einhergehenden Umbauvorhaben innerhalb der Kieler Straße sowie der Kopperpahler Allee zur Verbesserung der Verkehrssituation insgesamt sowie die Maßnahmen auf privaten und den gemeindeeigenen Flächen insbesondere hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Rahmenplanung zur Gestaltung des Ortszentrums nennt einige grundlegende Ziele zur Neuordnung der Straßenräume der Kieler Straße (L 194) und der Kopperpahler Allee.

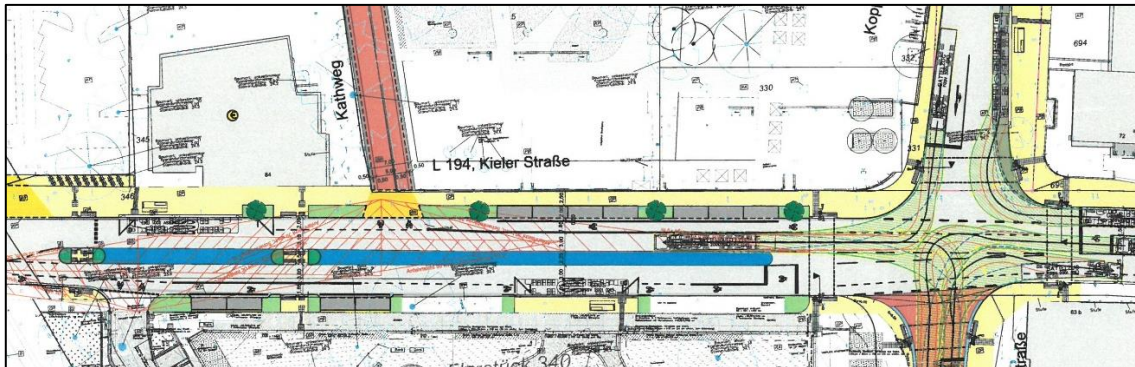
So ist vorgesehen, die Situation im engen südlichen Seitenraum vor dem Gebäude Kieler Straße 63b dadurch zu verbessern, dass die dortige Bushaltestelle verlegt wird. Dieses erfolgt zum einen durch die Einrichtung eines neuen Haltepunktes am westlichen Rand der Kopperpahler Allee im Bereich des Marktplatzes. Zum anderen aber auch dadurch, die Bushaltestellen der Kieler Straße möglichst nah an den Bahnhaltelpunkt heran zu legen, um eine fußläufige Verknüpfung zwischen Bus und Bahn zu fördern. Daher wird der Haltepunkt am nördlichen Fahrbahnrand der Kieler Straße bis nah an den Bahnübergang und die dortige Querungshilfe heran verlegt, während der südliche Haltepunkt fußläufig geradlinig durch die Grünanlage an den Bahnhof angebunden wird.

Ein weiteres Ziel des Rahmenplanes war die Vereinfachung der Überquerung der Kieler Straße auf einem längeren Straßenabschnitt. Hier berücksichtigt der derzeitige Stand der Straßenplanung einen Mehrzweckstreifen, der als Querungshilfe für zu Fuß Gehende dient und an zwei Positionen mit barrierefreien Mittelinseln ausgestattet ist. Gleichzeitig fungiert der Mehrzweckstreifen aber auch als Linksabbiegestreifen in den Kathweg und zum Parkplatz am Bahnhof. So wird gewährleistet, dass abbiegende Fahrzeug den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

Gleichzeitig verfolgt der Rahmenplan das Ziel wie bereits im heutigen Bestand auch zukünftig öffentliche Parkstände in der Kieler Straße anzubieten und den Straßenraum mit weiteren Straßenbäumen aufzuwerten. Daher sieht der derzeitige Stand der Straßenplanung hier sowohl insgesamt 7 Längsparkstände als auch Straßenbäume vor, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke von einbiegenden Fahrzeugen positioniert wurden.

Für den fließenden Verkehr wird eine Führung der Radfahrenden entsprechend der straßenverkehrsrechtlichen Belange auf der Fahrbahn beidseitig über einen Schutzstreifen vorgesehen. Der Radverkehr findet damit im Sichtfeld des Kraftfahrzeugverkehrs statt. Diese bzw. eine vergleichbare richtungstreue Radverkehrsführung ist zukünftig ebenso in den angrenzenden Streckenabschnitten der Kieler Straße das Planungsziel.

Für den Kraftfahrzeugverkehr bedeutet die Einrichtung des Mehrzweckstreifens, dass auf den heute vorhandenen Linksabbiegestreifen von Westen kommend in die Kopperpähler Allee verzichtet wird. Durch Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde nachgewiesen, dass mit einer Drei-Phasen-Steuerung der Lichtsignalanlage die Kfz-Verkehre leistungsfähig und mit vertretbaren Rückstaulängen abgewickelt werden können. Der Linksabbiegestreifen entfällt daher zu Gunsten der Straßenraumgestaltung.



Vorplanung zum Umbau der Kieler Straße sowie des Einmündungsbereiches in die Kopperpähler Allee im Bereich des Plangebietes (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)

Damit diese Drei-Phasen-Steuerung einen störungsfreien Abfluss der Kfz-Verkehre in die Kopperpähler Allee behält, wird dort der Haltepunkt des Busses weiterhin in einer Busbucht vorgesehen, so dass Fahrzeuge am haltenden Bus vorbeifahren können und ein Rückstau in den Knotenpunkt vermieden wird.

Zur barrierefreien Führung der zu Fuß Gehenden werden Leiteinrichtungen durch taktile Bodenindikatoren an den Überquerungsstellen und der Lichtsignalanlage vorgesehen. Auf diese wird mittels Aufmerksamkeitsfeldern hingewiesen. Auf den Streckenabschnitten wird das Leitsystem nach dem Konzept der inneren Leitlinie verfolgt, welche durch den Einfassungsstein, veränderte Oberflächenrauheit oder Gebäudekanten ausgedrückt wird. Dieses Prinzip gilt neben den Straßenräumen der Kieler Straße und Kopperpähler Allee auch für den Marktplatz. Die Haltestellen des ÖPNV werden ebenfalls nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit mit taktilen Bodenindikatoren und größeren Bordsteinhöhen für die Bedienung durch Niederflrbusse ausgebildet. Im Nahbereich der Haltepunkte werden zusätzlich Radabstellanlagen vorgesehen, um die intermodale Verknüpfung der Verkehrsarten zu fördern.

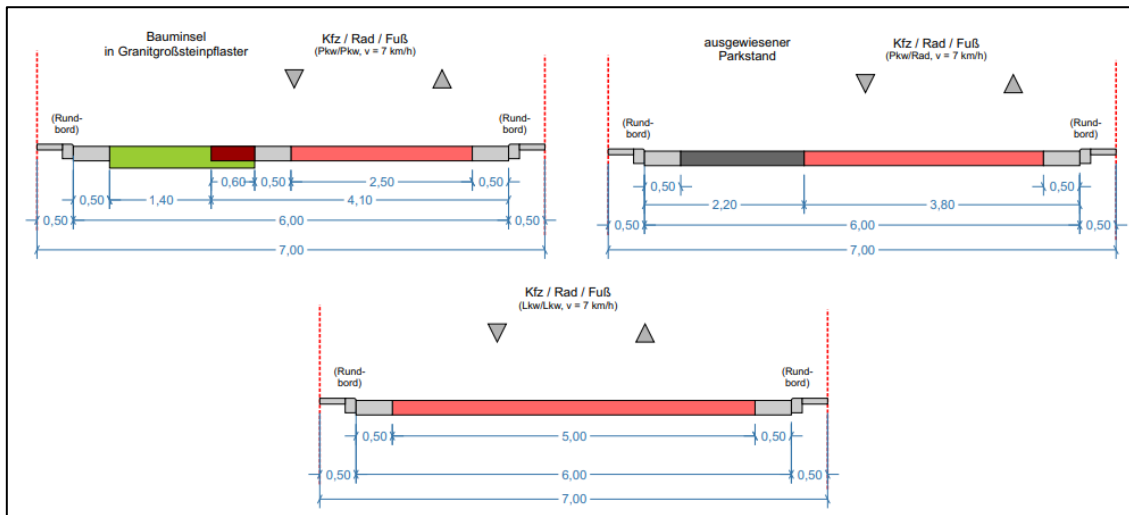
Die Verkehrsflächen der Kieler Straße und der Kopperpähler Allee werden als solche festgesetzt. In die Verkehrsflächen wurde die geplante, bereits erläuterte Aufteilung und Gliederung der Flächen nachrichtlich aufgenommen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein weist auf Folgendes hin:

„Die Umgestaltung aller Maßnahmen, die die Landesstraße L 194 betreffen, ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abzustimmen.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind dem LBV-SH Standort Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.“

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Kathweg. Dieser wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Er soll im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahmen auf 7,00 m verbreitert werden. Innerhalb der Verkehrsfläche sind auf der östlichen Seite 4 öffentliche Parkplätze in Verbindung mit der Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen. Ein Teil dieser Parkplätze soll als Carsharing-Parkplätze ausgewiesen werden.



Für den Kathweg vorgesehene Straßenprofil (Prinzipskizze)

Die Mauer am nördlichen Ende des Kathweges wird entfernt und durch einen verschließbaren und absenkbaren Poller / Pfosten ersetzt, um eine Durchfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Für den öffentlichen Kfz-Verkehr bleibt diese Verbindung weiterhin geschlossen.

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich des Kathweges in die Kieler Straße wird verzichtet, da sich diese vollständig innerhalb öffentlicher Flächen befinden.

Der geplante Marktplatz wird als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Fläche grenzt im Süden und Osten an die Verkehrsflächen der Kieler Straße und der Kopperpahler Allee an, die in den Randbereichen ebenfalls für Fußgänger vorbehalten Bereiche enthalten.

Im Westen und Norden grenze die Fläche des künftigen Marktplatzes unmittelbar an die geplante Bebauung sowie an das bestehende Rathaus und im weiteren nordwestlichen Verlauf an den Rathausparkplatz an. Letzteres wird möglich, da es Ziel der Planung ist, die dort heute vorhandene Tiefgaragenzufahrt zur Rathausgarage auf die nördliche Seite des Rathauses zu verlegen. Mit diesem Planungsansatz kann die unmittelbare Anbindung des Rathauses an den Marktplatz und damit einhergehend eine wesentliche gestalterische und funktionale Aufwertung der Gesamtanlage erreicht werden.

Über die künftig nördlich gelegene Tiefgaragenzufahrt soll neben der Rathausgarage mit 25 Stellplätzen auch die Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung angebunden werden. Hier sind insgesamt 62 Stellplätze vorgesehen. Die vorgenommene Flächenausweisung lässt für die Nutzer der Wohnbebauung sowohl eine Durchfahrt durch die Tiefgarage des Rathauses als auch eine westliche Umfahrung zu. Welche Lösung zum Tragen kommt, wird im Zuge der Weiterentwicklung der Planung entschieden.

Westlich des Rathauses befindet sich der Rathausparkplatz, der durch den vorgesehenen Abriss des Verbindungsbaus zwischen dem Rathaus und dem westlich gelegenen Verwaltungsgebäude künftig unmittelbar an den Marktplatz angebunden und damit besser erreichbar sein wird.

Auf eine Festsetzung des derzeit vorhandenen Stellplatzes, wie es die Ergänzung des B-Planes Nr. 34A vorgesehen hat, wird verzichtet, um künftigen Entwicklungen (Veränderungen des Stellplatzes durch die Erweiterung / Umfahrung der Tiefgarage, Rathuserweiterung, ggf. Vergrößerung der Stellplatzanlage nach Westen) Raum zu geben.

9.2. Technische Infrastruktur

Die Neubebauung innerhalb des Plangebietes kann an vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers ist die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erfolgt, das mögliche Lösungen insbesondere der schadlosen Regenwasserableitung geprüft und Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung gegeben hat.

In allen drei, an das Plangebiet angrenzenden Straßenbereichen liegen vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle, an die eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes besteht. Für

beide Entwässerungssysteme erfolgte im Zuge der Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die gesamte Abwasserkanalisation auch eine hydraulische Berechnung der Bestandssituation.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung kann die westlich gelegene Bebauung an den vorhandenen SW-Freigefällekanal im Kathweg angeschlossen werden, der um ca. 50 m in Richtung Kieler Straße verlängert werden soll. Für die einzelnen östlich gelegenen Gebäude wird jeweils ein Hausanschluss vorgestreckt.

Für die westlich gelegenen Gebäude wird auf dem geplanten Marktplatz ein Freigefällekanal verlegt und an einer vorhandenen Vorstreckung aus dem SW-Kanal in der Kopperpähler Allee angeschlossen.

Da beide vorhandenen Schmutzwasserkanalisationen eine ausreichende hydraulische Kapazität besitzen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Vorhandene SW-Anschlüsse des derzeitigen Gebäudebestandes, die später nicht mehr benötigt werden, sind ordnungsgemäß zurückzubauen.

Auch der vorhandenen RW-Freigefällekanal im Kathweg soll um ca. 40 m in Richtung Kieler Straße verlängert werden.

Für die östlich gelegenen Gebäude wird auf dem Marktplatz ein Freigefällekanal verlegt und an einer vorhandenen Vorstreckung aus dem RW-Kanal in der Kopperpähler Allee angeschlossen.

Zur Reduzierung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf die derzeitige RW-Menge ist die Anordnung von unterirdischen Stauräumen erforderlich. Die vorhandenen Regenwasserkanäle im „Kathweg“ und in der „Kopperpähler Allee“ sind hydraulisch überlastet, es findet jedoch kein Überstau in der RW-Kanalisation statt. Der maximale Wasserspiegel bei einem 3-jährigen Regenereignis liegt ca. 2 m unter der Geländeoberkante. Um jedoch weitere hydraulische Stresssituationen zu vermeiden ist vor der Einleitung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen eine Rückhaltung zu schaffen.

Für die Regenrückhaltung auf den Grundstücken bietet sich der Einbau von unterirdischen Stauraumboxen an. Gemäß dem entsprechenden hydraulischen Nachweis sollen diese Rückhalträume ca. 15 m³ im westlichen Bereich bzw. 10,0 m³ im östlichen Bereich groß werden.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf den Grundstücken können die Stauraumboxen in dem öffentlichen Bereich des „Kathweg“ sowie des geplanten Marktplatzes angeordnet werden. Hier gilt es dann mit der Gemeinde Kronshagen entsprechende Vereinbarungen über die Kostenübernahme der Grundstückseigentümer zu treffen.

Zum jetzigen Stand kann aus den Erläuterungen zum Hochbauvorhaben entnommen werden, dass beabsichtigt ist, das Regenwasser der Dächer in erster Linie zur Bewässerung der Tiefgaragen-Begrünung zu nutzen. Es ist angedacht, in den Kellerräumen der Gebäude Puffertanks anzuordnen, in denen Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen in Trockenperioden gespeichert wird. Ob und in welchem Umfang sich das derzeit berechnete Volumen der Stauraumboxen ggf. noch reduzieren lässt, ist im Zuge der Konkretisierung der Planungen zu prüfen.

Für die Wasserhaushaltsbilanz des B-Planes Nr. 2 „Ortsmitte“ zeigt die erfolgte Betrachtung der Entwässerungssituation, das durch die Veränderungen in den befestigten und unbefestigten Flächen, bedingt durch die Herstellung von unterirdischen Stauräumen eine geringe Veränderung in der Wasserhaushaltsbilanz stattfindet und keine weiteren Überprüfungen erforderlich sind.

Vom Kathweg verlaufen derzeit eine SW-Leitung und eine RW-Leitung in einem Stichweg in Richtung des Gebäudes der Versorgungsbetriebe. Diese Stichleitungen müssen aufgrund der geplanten Bebauung zurückgebaut werden. Da diese Entsorgungsleitungen jedoch für die Ableitung des auf dem Grundstück der Versorgungsbetriebe anfallenden Schmutz- und Regenwassers notwendig sind, ist es erforderlich diese Leitungen in neuer Trasse wiederherzustellen. Da diese neue Trasse dann über private Grundstücke verlaufen ist die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit notwendig. Die Trasse dieser Leitungsführung wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die zentrale Wärmeversorgung sollte, den Aussagen des Investorenauswahlverfahrens folgend- zunächst mit „Kalter Nahwärme“ erfolgen. Hier hat sich jedoch herausgestellt, dass sich dieser Projektansatz innerhalb des Plangebietes nicht umsetzen lässt.

Stattdessen wird der Projektentwickler nunmehr in Kooperation mit den Versorgungsbetrieben Kronshagen eine gemeinschaftliches Nahwärmenetz für das Ortszentrum entwickeln. Neben

den neu entstehenden Gebäuden können hierbei optional auch das Rathaus und die künftige Polizeistation mit angeschlossen werden.

Die zentrale Wärmeversorgung soll über ein mit Brennstoffzellen gekoppeltes Blockheizkraftwerk erfolgen, das zunächst mit Gas betrieben werden soll, in Zukunft jedoch auch auf andere, regenerative Energieträger umgestellt werden kann.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Kronshagen (VBK). Die VBK weisen hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen für die unterschiedlichen Bereiche der Planung auf folgendes hin:

„Die jeweils vorhandene netztechnische Situation in den Bereichen Strom, Erdgas und Trinkwasser ist zu der vorgesehene Bauumsetzung derzeit ist nicht kompatibel. Aufgrund der Anforderungen an die Örtlichkeit und durch erhebliche Leistungszuwächse, ist ein erneuern und umverlegen der vorhandenen Leitungsstruktur und eine Neuaufstellung von Anlagenteilen erforderlich.

Die nachfolgende Beschreibung der notwendigen Maßnahmen, haben wir der besseren Darstellung wegen in vier Himmelsrichtungen aufgeteilt vorgenommen:

Norden:

Die Veränderung der Bauung erfordert eine Neuausrichtung des Stromversorgungsnetzes auf der Niederspannung als auch auf der Mittelspannungsseite. Es entstehen neue Lastschwerpunkte, für die zwei Transformatorenstationen an neuen Standorten erforderlich sind. Die vorhandene Netzstation wird hierfür umverlegt werden. Grund sind die hohen Leistungsentnahmen an nunmehr anderen örtlichen Stellen sowie die Bereithaltung von Leistung für die vorgesehene Ladeinfrastruktur. Durch den Umbau der Tiefgarage im Rathaus (Verlegung der Ein- und Ausfahrten) sind Netzanschlüsse Strom, Gas, Wasser betroffen. Diese müssten im Vorwege umverlegt werden.

Westen:

Erneuerung des Netzes im Gas-, Wasser- sowie Strombereich (Niederspannung).

Süden:

Hier befindet sich derzeit keine belastbare Netzleitung. Diese müsste somit neu eingebracht werden, zzgl. einer Kabeltrasse für das Mittelspannungs- und Meldekabelnetz.

Osten:

Hier stehen ebenfalls keine belastbaren Netzleitungen zur Verfügung, die somit für eine Versorgungsaufgabe neu eingebracht werden müssen, zzgl. einer Kabeltrasse für das Mittelspannungs- und Meldekabelnetz.

Für den Bau von Ladeinfrastruktur ist ein separater Netzanschluss aus den neuen Trafostationen erforderlich und herzustellen. Zusätzlich ist eine Umverlegung des Meldekabelnetzes, worüber das Fernwirknetz angeschlossen und gesteuert ist, erforderlich.“

Die VBK bitten darum, alle erforderlichen Maßnahmen auch zu ggf. erforderlichen Leitungsverlegungen mit den VBK abzustimmen. Des Weiteren bittet die VBK vor Beginn der Baumaßnahmen um die Übergabe der behördlich bescheinigten Kampfmittelfreiheit durch den jeweiligen Bauträger. Netzpläne können bei Bedarf elektronisch durch die VBK übergeben werden.

Die Löschwasserversorgung im Brandfall wird über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen weisen in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Die Versorgungsbetriebe Kronshagen beliefern grundsätzlich nur mit Trinkwasser, weder mit Brauch- noch mit Löschwasser, gestatten jedoch im Brandfall über unsere Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes Löschwasser entsprechend unseren technisch vorgegebenen Regeln zu entnehmen.

Die Dimensionierung unserer Trinkwasserversorgungsnetze ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung ausgerichtet. Darüberhinausgehende Anforderungen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, kann die VBK GmbH nicht leisten. Hierzu sind andere geeignete Maßnahmen anzuwenden“

Die Versorgung durch die Medien Strom, Erdgas und Trinkwasser ist für das geplante Bauvorhaben ausreichend vorhanden und dimensioniert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann über die Deutsche Telekom erfolgen. Diese bittet um die Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

„Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationsanlagen verlegt sind. Diese Anlagen sind entsprechend der Kabelschutzanweisung zu schützen.

...

Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.

Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse

Zentrale Planauskunft:

E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de

Tel.: 0431 / 145- 8888

Fax: 0391 / 580225 405

angefordert werden.

Ebenfalls bitten wir darum, weitere folgende Hinweise zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,*
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:*

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 11, Planungsanzeigen

Fackenburger Allee 31

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der erfolgten Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes bezüglich der festzusetzenden Art der Nutzung sowie der öffentlichen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Gesamtgröße Plangebiet	17.805 m²	100,00 %
Verkehrsfläche Kieler Straße und Kopperpahler Allee	5.974 m ²	33,55 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Kathweg“	832 m ²	4,67 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	1.963 m ²	11,02 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.801 m ²	21,35 %
Mischgebiet (SO)	934 m ²	5,25 %
Fläche für den Gemeinbedarf	4.301 m ²	24,16 %

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei der Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darüber hinaus auf folgendes hin:

„In dem räumlichen Geltungsbereich können denkmalrechtliche Belange betroffen sein. Die Denkmalverträglichkeit von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen ist in dem späteren denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, welches auch Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens sein kann, abschließend zu klären. Verantwortlich für die Einholung einer ggf. erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung in der Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO ist die Bauherrin oder der Bauherr. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen (kostenlos).“

Durch das Denkmalschutzgesetz ist nicht ausschließlich nur das Denkmal in seiner Substanz geschützt, sondern auch die Umgebung, in die das Denkmal ausstrahlt und die von ihm geprägt und beeinflusst wird. Geschützt ist dabei u. a. die Wirkung von Kulturdenkmalen in ihrer

Umgebung und die optischen Bezüge zwischen den Kulturdenkmälern und der Umgebung. Durch Veränderungen soll es nicht zu Störungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern und ihres landschaftlichen bzw. hier städtebaulichen Zusammenhanges kommen, sodass ihre jeweilige besondere Wirkung geschmälert werden würde. Der Eindruck (u. a. Zeugnischarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung) von Kulturdenkmälern soll nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Daher ist es erforderlich, darauf zu achten, dass Kulturdenkmale nicht durch Maßnahmen in ihrer Umgebung übertönt oder verdrängt werden. Die Achtung und der Respekt gegenüber den Werten, die die Kulturdenkmale verkörpern, müssen erkennbar bleiben.“

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Der Kampfmittelräumdienst weist auf Folgendes hin:

„Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.“

Kronshagen, den

.

.....
- Der Bürgermeister -