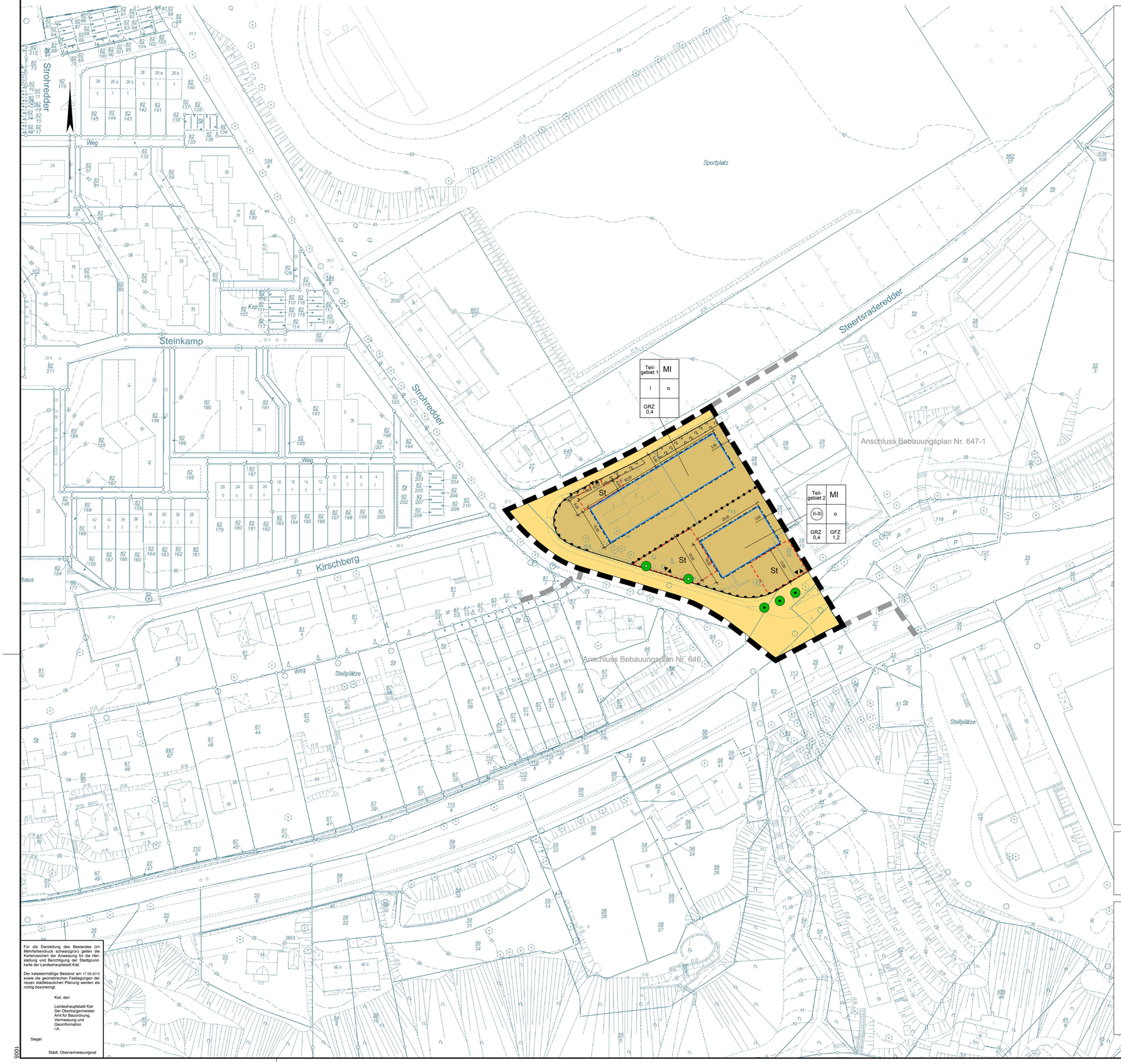
Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1005

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 72), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 10.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1005, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarzgrün) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 17.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Amt für Bauordnung,
Vermessung und
Geoinformation
I.A.

Siegel

Städt. Obervermessungsrat

Textliche Festsetzungen

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 20 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet darf der Anteil der Wohnnutzung, bezogen auf die zulässige Geschossfläche, je Grundstück max. 60% betragen.

1.2 Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 4a und 7 BauNVO einschließlich Wettlokale nicht zulässig.

1.3 Im Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig (gemäß „Kieler Sortimentsliste" aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel (GEKK) vom 20.01.2011):

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme
- Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf
- Spiel- und Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Nähmaschinen inkl. Nähzubehör
- Beleuchtungskörper
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto- und Videogeräte
- Elektronikwaren / Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren wie Küchengeräte etc.
- Musikalienhandel
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren
- Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf
- Babyartikel, Kinderwagen
- Fahrräder, Zubehör
- Bilder, Bilderrahmen
- Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel
- Hörgeräte
- Erotikartikel

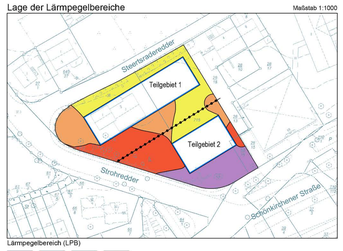
1.4 Im Geltungsbereich sind Tankstellen, KFZ-Werkstätten, Betriebe für Gebrauchtwagenhandel, Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe, die Störungen durch erheblichen KFZ-Verkehr verursachen, nicht zulässig.

2. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Wohn.- Praxis- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden im anliegender Übersichtsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

Lage der Lärmpegelbereiche — Maßstab 1:1000



Lärmpegelbereich (LPB)

II III IV V

In den mit den Bezeichnungen LPB II, LPB III, LPB IV und LPB V gekennzeichneten Bereichen ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für Aufenthaltsräume ein ausreichender baulicher Schallschutz an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109 für alle Geschosse herzustellen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind gemäß den Werten der folgenden Tabelle einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1]	
		Wohnräume	Praxis- und Büroräume
		R'w,res in dB	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

[1] erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Für Fassaden von Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, von den Baugrenzen zurückliegend errichtet werden, gilt der jeweils an der Baugrenze dargestellte Lärmpegelbereich.

2.2 Lärmschutzbebauung

Für den Fall, dass das Teilgebiet 1 bebaut wird, bevor die Bebauung im Teilgebiet 2 errichtet ist, ändert sich die Festsetzung Lärmpegelbereich II im Bereich der südöstlichen Baugrenze des Teilgebietes 1 zu Lärmpegelbereich III. Dies gilt auch für den Fall, dass die Bebauung im Teilgebiet 2 die Lärmschutzfunktion aufgrund seiner Kubatur nicht erfüllt.

2.3 Schlafräume

Schlafräume und andere besonders schutzbedürftige Räume sollen jeweils an den von der Schönkirchener Straße (B 502) abgewandten Nordwestfassaden angeordnet werden. Andernfalls sind zum Schutz der Nachtruhe für alle zur B 502 angeordneten Schlafräume schalldämmende Lüftungselemente gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

2.4 Außenwohnbereiche

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und höher sind wohnungsbezogene Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone durch geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, z. B. in Form von Schallschutzwänden und Loggien, zu schützen, so dass Beurteilungspegel unter 65 dB(A) für den Außenwohnbereich sichergestellt sind.

2.5 Von den Festsetzungen Nr. 2.1 – 2.4 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Forderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

3. Stellplätze und Garagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken zulässig.

3.2 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

4. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB)

4.1 Für die Anpflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume ist die Baumart Winterlinde *Tilia cordata* zu verwenden.

4.2 Abgängige festgesetzte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheindeckungen

Im Geltungsbereich sind Dacheindeckungen aus glänzenden Materialien nicht zulässig.

2. Fassaden

Im Teilgebiet 1 sind die Fassaden als rotes bzw. rotbraunes Sichtmauerwerk herzustellen. Bis zu 30% der Fassadenfläche können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Hinweise:

1. Lärmschutz

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Technische Baubestimmungen zum Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen durch die zuständige Behörde des Innenministeriums Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen.

3. Ersatz des gesetzlich geschützten Knicks

Nördlich des Teilgebietes 1, entlang der Straße Steertsraderedder befindet sich ein gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützter Knick.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des Knicks in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Hierzu ist von dem künftigen Nutzer der Grundstücksflächen Teilgebiet 1 ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltschutzamt der Landeshauptstadt) zu stellen.

CAD 04.06.2014

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

MI — Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ — Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl

GRZ — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

(II-III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 Bau NVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen oder Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, geplant

Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St — Stellplätze

Knick, zukünftig entfallend, siehe Hinweis Nr. 3

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes

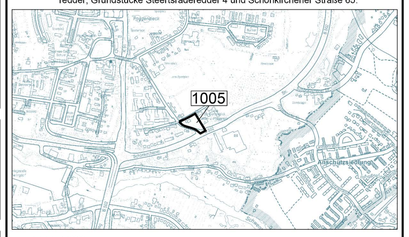
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 1005

ehemalige Christ-König-Kirche

Baugebiet: Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf, Schönkirchener Straße, Strohredder, Steertsraderedder, Grundstücke Steertsraderedder 4 und Schönkirchener Straße 65



Übersichtskarte 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26.04.2012.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2014 bis 30.05.2014 nach vorheriger am 22.04.2014 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den 07.08.2014

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den 15.08.2014

Landeshauptstadt Kiel

Siegel — gez. Ulf Kämpfer — Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1005 wurde am 28.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können. Der Bebauungsplan Nr. 1005 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den 28.08.2014

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

Stadtplanungsamt

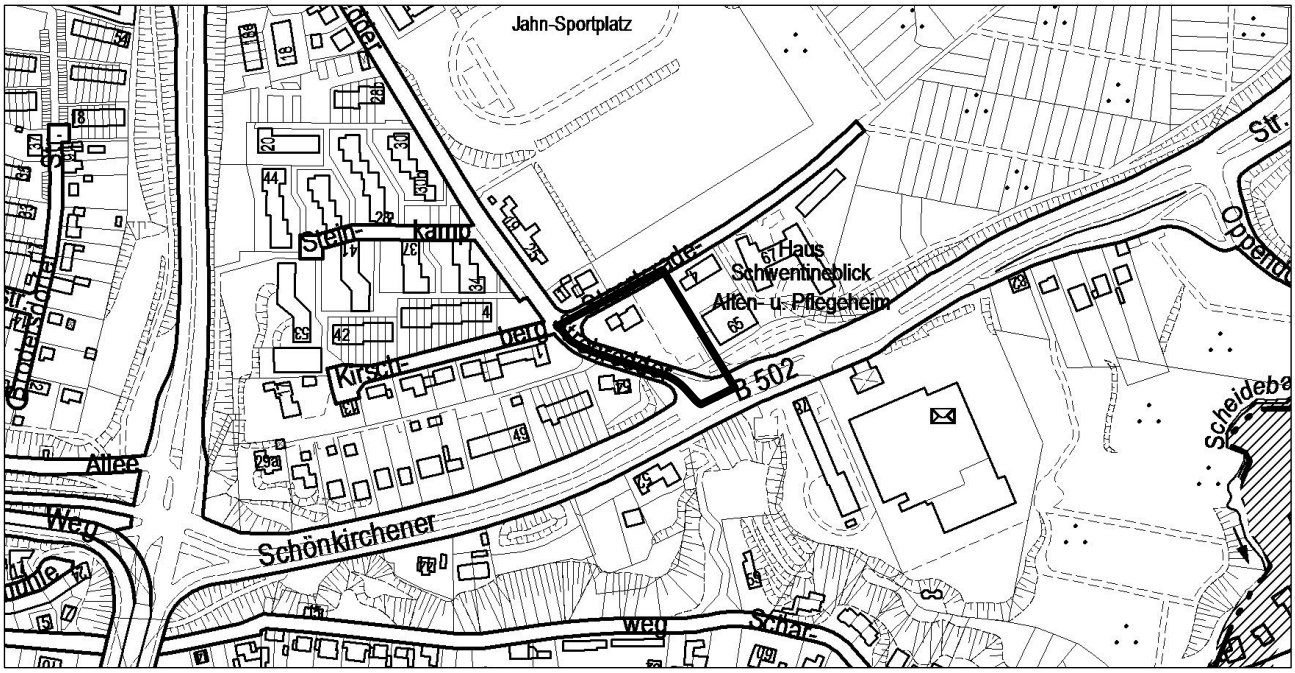
Landes-
hauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1005 „ehem. Christ-König-Kirche“

Baugebiet: Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf, Schönkirchener Straße, Strohredder, Steertsraderedder, Grundstücke Steertsraderedder 4 und Schönkirchener Straße 65.

Übersichtskarte 1:5000



Begründungsinhalt:

1. **Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis**
2. **Rechtsgrundlagen**
3. **Verfahren**
4. **Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**
5. **Übergeordnete und vorangegangene Planungen**
   - **5.1 Flächennutzungsplan**
   - **5.2 Angrenzende Bebauungspläne**
6. **Planung**
   - **6.1 Ziele der Planung**
   - **6.2 Prüfung von Planungsalternativen**
7. **Planinhalt und Festsetzungen**
   - **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
   - **7.2 Örtliche Bauvorschriften**
   - **7.3 Grünordnerische Festsetzungen**
   - **7.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
   - **7.5 Immissionsschutz**
8. **Erschließung und PKW-Stellplätze**
9. **Kosten**
10. **Flächenzusammenstellung**

Kiel, 17.06.2014

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1005 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 647-1. Änderung. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan Nr. 647-1. Änderung im Parallelverfahren aufgehoben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1005 umfasst die Grundstücksflächen der ehemaligen Christ-König-Kirche und des angrenzenden Pfarrhauses.

Nach der Zusammenlegung von mehreren katholischen Kirchengemeinden im Jahr 2007 bestand kein Bedarf mehr für das Anfang der 1950er Jahre errichtete Kirchengebäude. Weil die katholische Kirche kein Geld für dringend erforderliche Sanierungs- und Unterhaltsmaßnahmen hatte, wurde das Kirchengebäude zunächst aufgegeben und dann 2009 abgebrochen.

Das ehemalige Pfarrhaus im westlichen Bereich des Plangebietes ist erst in den 1980er Jahren als Ersatz für ein ursprünglich kleineres Wohngebäude errichtet worden. Das Pfarrhaus blieb erhalten und wird derzeit von einer Einrichtung zur Betreuung psychisch kranker Menschen für eine Wohngruppe genutzt. Das im Nordosten außerhalb des Planbereiches liegende Gemeindezentrum Christ-König blieb ebenfalls bestehen und wird weiterhin von der Kirchengemeinde genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 647 setzt für die Grundstücke der ehemaligen Kirche und des Pfarrhauses Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Demnach hätte hier eine neue Kirche oder im Wege einer Befreiung eine andere Einrichtung des Gemeinbedarfs errichtet werden können. Für diese Nutzungen fanden sich jedoch keine Interessenten. Darüber hinaus gehende Befreiungen für andere Nutzungen waren nicht möglich, weil hierdurch die Grundzüge der Planung berührt worden wären.

Inzwischen hat die katholische Kirche das Grundstück an einen Tierarzt veräußert, der beabsichtigt, im nördlichen Bereich am Steertsraderedder ein Praxisgebäude mit Wohnungen zu errichten. Im südlichen Teilgebiet ist eine gemischte Nutzung von Praxisräumen, Büros und Wohnungen geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese oder eine andere städtebaulich angemessene Nutzung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 647-1. Änderung in diesem Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr.1005 ersetzt.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1005 der Landeshauptstadt Kiel wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da sich das entsprechende Plangebiet in das bestehende Siedlungsgebiet einfügt.

- Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt ca. 5.000 m², die Grundstücksflächen haben insgesamt eine Größe von ca. 3.300 m². Bei der beabsichtigten Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet ist gem. § 17 Abs.1 BauNVO i.d.R. eine Grundflächenzahl von max. 0,6 festsetzungsfähig, so dass sich rechnerisch eine Fläche von maximal 2.000 m² ergibt, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Größe der Grundfläche liegt damit weit unterhalb der in § 13a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Insbesondere wird der Prüfwert für eine Einzelfallprüfung gemäß UVPG (hier: sonstige bauliche Anlagen mit mehr als 20.000 m² Grundfläche, Nr. 18.8 der Anlage 1 zur UVPG) nicht erreicht.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000–Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. In der Nähe des Plangebietes sind weder europäische Vogelschutzgebiete noch sogenannte Fauna-Flora-Habitat-Gebiete vorhanden.

Somit wird der Bebauungsplan Nr. 1005 und die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 647-1. Änderung gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und bekanntgemacht.

Der Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 647 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 26.04.2012 gefasst. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der Übersichtlichkeit der Plandarstellung wird anstatt der Änderung des bisherigen Bebauungsplanes dieses eigenständige Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Es wurde nicht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 24.02.2014 – 07.03.2014 durch Aushang im Rathaus und Beratung in der Sitzung des Ortsbeirates Neumühlen-Dietrichsdorf am 27.02.2014 statt. In der Ortsbeiratssitzung wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf erläutert. Anregungen und Bedenken zu der vorgestellten Planung wurden nicht geäußert.

4. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1005 ist im Norden durch die Straße Steertsraderedder begrenzt, im Osten durch die Grenzen der Grundstücke Steertsraderedder 4 und Schönkirchener Straße 65, im Süden durch die Schönkirchener Straße (Bundesstraße 502) und im Osten durch die Straße Strohredder.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.000 m².

5. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel stellt für das Plangebiet „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen“ dar. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner als 1 Hektar ist, wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 647 schaffte u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Pflegeheimes auf dem Grundstück Schönkirchener Straße 67 sowie für den Ausbau der Schönkirchener Straße zur Bundesstraße 502. Um die Errichtung des Verbrauchermarktes südöstlich der Schönkirchener Straße zu ermöglichen wurde der Bebauungsplan im Jahr 2000 geändert. Der Bebauungsplan Nr. 647-1. Änderung bleibt im östlich an den Bebauungsplan Nr. 1005 angrenzenden Bereich rechtsgültig.

Südwestlich an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 646 an. Mit dem Bebauungsplan Nr. 646 wurden ebenfalls die planungsrechtlichen Grundlagen zum Ausbau der Bundesstraße 502 geschaffen sowie Festsetzungen für die nördlich und südlich der Bundesstraße liegenden Wohnhausgrundstücke getroffen.

6 Planung

6.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1005 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan 647-1. Änderung in diesem Teilbereich und sichert somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung des ehemaligen Kirchengrundstückes nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen geschaffen. Als Bindeglied zwischen der Wohnbebauung im Westen und Nordwesten und dem Alten- und Pflegeheim im Osten ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Arztpraxen, Büronutzung und Wohnen städtebaulich verträglich.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist der Schutz der neuen Bebauung vor dem von der Bundesstraße 502 ausgehenden Straßenverkehrslärm.

6.2 Prüfung von Planungsalternativen

Nachdem die katholische Kirche begonnen hatte, das Grundstück der ehemaligen Kirche zu vermarkten, beabsichtigten mehrere Projektentwickler und Investoren dort Anlagen für betreutes Wohnen anzusiedeln. Ein Investor stellte einen Antrag auf Vorbescheid für ein Gebäude mit 30 Wohneinheiten. Das Vorhaben widersprach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 647-1. Änderung und wurde abgelehnt, da betreutes Wohnen planungsrechtlich als Wohnnutzung zu beurteilen ist.

Die Ausweisung eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes, alternativ zu dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet, wurde geprüft. Weil die für Wohngebiete geltenden Orientierungs- Grenzwerte erheblich überschritten werden, hätten sehr aufwändige aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von hohen Lärmschutzwänden entlang der Schönkirchener Straße festgesetzt werden müssen. Diese Planungsvariante wurde aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen verworfen (siehe auch Absatz 7.5 Immissionsschutz).

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Da sich westlich und nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Reine Wohngebiete anschließen, ist im Mischgebiet ein höherer Anteil der Wohnnutzung als der der Gewerbenutzung städtebaulich vertretbar. Der Anteil der Wohnnutzung darf maximal 60 % betragen.

Vergnügungsstätten, die bis zu einer bestimmten Größe im Mischgebiet allgemein zulässig sind, sind wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zu dem Alten- und Pflegeheim ausgeschlossen. Das gleiche gilt für KFZ-Werkstätten und -handelsbetriebe, Tankstellen, Wettbüros und Wettannahmestellen, die nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, sowie Gartenbaubetriebe.

Nach den Richtlinien des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel (GEKK) aus dem Jahr 2011 sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bei dem südöstlich des Plangebietes liegenden Famila Markt handelt es sich um einen Sonderstandort für den Einzelhandel, der im Bebauungsplan Nr. 647-1. Änderung als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt wurde. Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1005 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, weil es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich nach dem GEKK handelt.

Außerdem wird durch den Ausschluss dieser Nutzungen verhindert, dass im Plangebiet Lärmemissionen durch zusätzlichen Verkehr entstehen.

Es sind zwei Baufelder mit unterschiedlicher Ausnutzbarkeit festgesetzt:

Für das Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes wird entsprechend der am Steertsraderedder vorhandenen Gebäudestruktur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die südwestliche Baugrenze ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 647-1. Änderung um 3,00 m nach Südwesten verlegt, so dass sich auf dem Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses eine Erweiterungsmöglichkeit ergibt.

Im Teilgebiet 2 ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, das sich an der Bebauung auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück des Alten- und Pflegeheimes orientiert. Hier wird eine mindestens 2-, maximal 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Für eine gewerbliche Nutzung im Teilgebiet 2 ergibt sich die Möglichkeit, die exponierte Lage zur stark befahrenen Bundesstraße 502 werbewirksam zu nutzen.

Zwischen den beiden Teilgebieten des Bebauungsplanes befindet sich ein Geländeversprung von ca. 1,50 m. Das Gelände fällt vom Steertsraderedder zur Schönkirchener Straße um insgesamt ca. 3,50 m ab.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zum Material der Dacheindeckung getroffen. Die Festsetzungen erfolgen insbesondere vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 502 und dem Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung am Steertsraderedder.

Im gesamten Plangebiet sind glänzende Materialien für die Dachgestaltung unzulässig. Im Teilgebiet 1 sind die Fassaden entsprechend der vorhandenen Bebauung am Steertsraderedder aus rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Bis zu 30 % der Fassadenflächen können auch aus anderen Materialien ausgeführt werden.

Für das Teilgebiet 2 enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung, da die Gebäude des nordöstlich angrenzenden Alten- und Pflegeheimes kein einheitliches Fassadenmaterial aufweisen. Es sind sowohl Gebäude mit Rotstein- als auch mit Putzfassaden vorhanden.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Grünordnerischer Fachbeitrag ist aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplan-Geltungsbereiches entbehrlich. Die ortsbildprägende Baumgruppe am Strohredder wird nicht als zu erhalten festgesetzt, weil es sich um Birken mit einer schwachen Vitalität handelt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, außerhalb des Plangebietes ist eine Reihe von ortsbildprägenden Winterlinden vorhanden. Als Ersatzmaßnahme für einen zugunsten der südlichen Grundstückszufahrt entfallenden Baum auf der öffentlichen Fläche an der Schönkirchener Straße (siehe Absatz 8, Erschließung) sind am Strohredder zwei zu pflanzende Winterlinden vorgesehen. Diese sind auf der privaten Grundstücksfläche entlang der dort festgesetzten Stellplatzanlage zu pflanzen.

7.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie der Straßenname Steertsraderedder vermuten lässt, war der ehemals ländlich geprägte Stadtteil Kiel-Neumühlen von vielen Knicks durchzogen. Teile des Knicksystems sind heute noch vorhanden und kartiert, insbesondere in dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenbereich. Ein ca. 60 m langer, unterbrochener Knick befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Straße Steertsraderedder. Der Zugang zum ehemaligen Kirchengebäude von Nordosten erfolgte durch die Unterbrechung im Knick nördlich des Pfarrhauses.

Knicks unterliegen als besondere Landschaftselemente dem gesetzlichen Schutz nach dem Bundes- und dem Landesnaturschutzgesetz. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope führen, sind untersagt.

Durch die geplante Bebauung im Teilgebiet 1 und die Erschließung vom Steertsraderedder ist der Knick beeinträchtigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Knick im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung unter der Voraussetzung beseitigt werden, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Der Knick ist im Bebauungsplan zeichnerisch als künftig entfallend dargestellt. Im Textteil wird der Ersatz des gesetzlich geschützten Knicks in den Hinweisen erläutert.

7.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan ermittelt und beurteilt wurden. Das Gutachten zum Lärmschutz dient als Grundlage für die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm, der hauptsächlich von der Schönkirchener Straße (Bundesstraße 502) ausgeht. Die Bundesstraße 502 gehört zum Hauptverkehrsnetz des Kieler Stadtgebietes. Sie stellt die übergeordnete Verkehrsverbindung zwischen Kiel und den Nachbargemeinden Schönkirchen, Mönkeberg, Heikendorf und Schönberg im nordöstlichen Kieler Umland dar.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete in Teilbereichen überschritten werden. Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung mit einem Abstand von ca. 25 – 55 m zur Fahrbahn der Bundesstraße 502, der Anordnung der Gehwege und der Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Strohredder sowie der Lage der Anlieferungszufahrt zum benachbarten Alten- und Pflegeheim sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand, an dieser Stelle nicht möglich. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die ein entsprechender baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, an den Außenbauteilen nachzuweisen ist. Ergänzend kann die höhere Bebauung im Teilgebiet 2 eine Lärmschutzfunktion gegenüber dem Teilgebiet 1 erfüllen. Die Schallschutzmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher definiert. Die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die wohnungszugeordneten Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sollen im Teilgebiet 2 nach Möglichkeit an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. In den Lärmpegelbereichen IV oder höher auf der straßenzugewandten Seite werden zur Einhaltung unbedenklicher Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche Maßnahmen zum Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden oder Loggien festgesetzt.

8. Erschließung und PKW-Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von drei Seiten. Das Teilgebiet 1 wird über den Steertsraderedder erschlossen. Eine Zufahrt zu Teilgebiet 2 ist von der Schön-

kirchener Straße aus über den südlich des Alten- und Pflegeheimes liegenden Parkplatz geplant. Auf der öffentlichen Fläche muss ein Baum entfallen, um eine ausreichende Breite für diese Zufahrt zu erreichen (siehe Abs. 7.3, Grünordnerische Festsetzungen). Über die außerhalb des Plangebietes liegende Parkplatzanlage erfolgt auch die Anlieferung zum benachbarten Alten- und Pflegeheim. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum südlichen Teil des Plangebietes ist vom Strohredder aus vorgesehen.

Die Flächen für PKW-Stellplatzanlagen sind in den Bereichen der Grundstückszufahrten an der Schönkirchener Straße, am Strohredder und am Steertsraderedder festgesetzt. Ansonsten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

9. Kosten

Die äußere Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich nicht. Da für den Bebauungsplan weder ein Grünordnerischer Fachbeitrag, ein Umweltbericht noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, werden auf die Landeshauptstadt Kiel keine weiteren Kosten zukommen.

10. Flächenzusammenstellung

Verkehrsfläche	ca. 1.522 m²	31 %
Mischgebietsfläche	ca. 3.351 m²	69 %
Summe	**ca. 4.873 m²**	**100 %**

Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.100 m²
Mögliche Bruttogeschossfläche	ca. 2.700 m²

Planverfasser
Armin Roth