

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 301 1.ÄNDERUNG

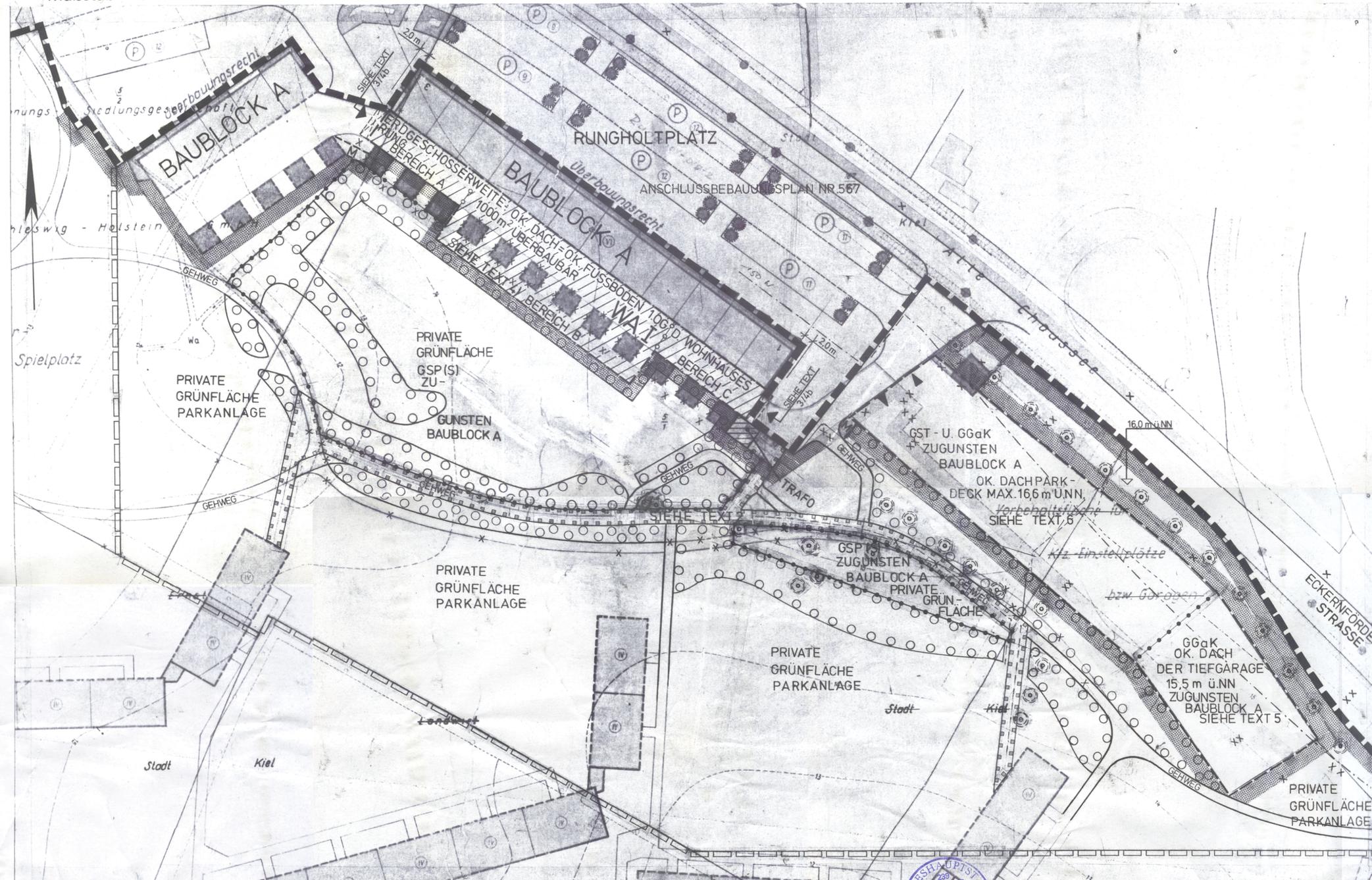
ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnerverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
Die Zeichenerklärung gilt auch für Änderungen des Bebauungsplanes (grüner Farbdruck)
und für die Auflagen- und Hinweisbefreiung (blauer Farbdruck).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 30. 13. 1. OP. 1990 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 301, 1. Änder., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 500

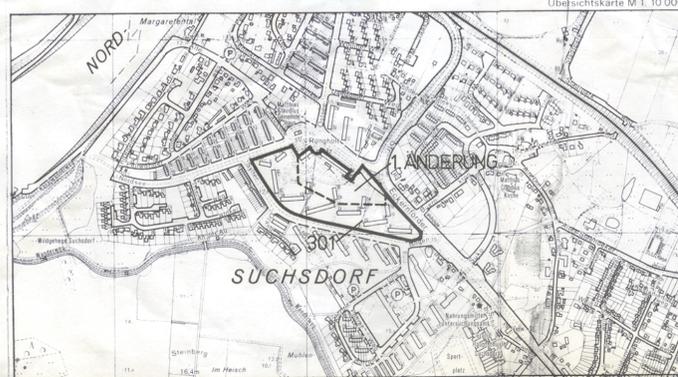


FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Öffentliche und private Grünflächen. Die Art der Grünfläche ist festzulegen, z.B. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE , PARKANLAGE , KINDER-SPIELPLATZ (Schulpl.), KINDER-PRIVATE GRÜNFLÄCHE , DAUERLEINGÄRTEN
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung		Wasserflächen, oder Flächen für die Wasserwirtschaft mit Angaben der Zweckbestimmung, z.B. HAFEN
	Grenze besonders zu beschreibender räumlicher Teilbereiche im Bebauungsplan		Fläche bzw. Standort für die unabhängige Lochwasserversorgung
	Sonstige Abgrenzung, z.B. von unterschiedlichen Bauweisen, Gestaltungs festsetzungen, Blockbegrenzungen		Umgränzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	mit WS Kleinsiedlungsgebiete mit WR Reine Wohngebiete mit WA Allgemeine Wohngebiete mit WB Besondere Wohngebiete mit MD Dorfgebiete mit MI Mischgebiete mit MK Kerngebiete mit GE Gewerbegebiete mit GI Industriegebiete mit SO Sondergebiete mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung bzw. baulichen Anlage, z.B. KLINIK , VERBRAUCHERMARKT		Umgränzung der Flächen für Aufschüttungen z.B. LARMSCHUTZWALL
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung oder baulichen Anlage, z.B. SCHULE		Umgränzung der Flächen für Aufschüttungen z.B. LARMSCHUTZWALL
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	Überbaubare Grundstücksfächen, begrenzt durch Baulinien und/oder Baugrenzen		Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
	Baulinie		Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
	Baugrenze		Flächen zur Anpflanzung (O) bzw. Erhaltung (●) von Bäumen und Sträuchern
ÜBER- BZW. UNTERBAUUNGEN	Arkaden, Auskragungen, Durchgänge, Durchfahrten, Anfang und Ende der Überbauung ist festzulegen, z.B. I, BIS III, OG im I-III. OG		Zu erhaltende zu pflanzende Bäume Zu erhaltender Wall mit Bewuchs (Knick) Anzulagernder Wall mit Bewuchs (Knick)
	Bauliche Anlagen unter Erdgleiche (Keller). Die Zahl der unterbauten Geschosse ist festzulegen, z.B. I, BIS III, UG .		GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der dies Begünstigten
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß GRZ Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer, z.B. 0,4 GFZ Geschosflächenzahl mit Nutzungsziffer, z.B. 0,7 BMZ Baumassenzahl mit Nutzungsziffer, z.B. 3,0		Straßenverkehrsflächen
BAUWEISE	Offene Bauweise 		Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	nur Doppelhäuser zulässig		Öffentliche Parkflächen
	nur Hausgruppen zulässig		Fußgängerbereiche
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		Ein- und/oder Ausfahrt
	Abweichende Bauweise ist im Text - Teil B - erläutert		Einfahrtbereich
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	Flächen für Nebenanlagen, z.B. für Stellplätze und/oder Garagen mit ihren Zufahrten		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
St/Ga	Stellplätze und/oder Garagen		Flächen für Bahnanlagen
StK/GaK	Stellplätze und/oder Garagen unter Erdgleiche (Keller)		Stützmauer
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, z.B. für gemeinschaftliche Stellplätze und/oder Garagen mit ihren Zufahrten		Flächen für Versorgungsanlagen oder f. d. Verwertung bzw. Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
GSP(S)	Gemeinschaftsspielplatz (Schulkinder)		Umspannung (Trafo)
GStK/GGaK	Gem. Stellplätze und/oder Garagen unter Erdgleiche (Keller)	T	HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN oberirdisch z.B. 10kV FREILEITUNG unterirdisch z.B. GASHOCHDRUCKLEITUNG
M	Müllsammelstelle/Müllbehälter		Flächen für die Landwirtschaft
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	Flächen mit besonderer Kennzeichnung, z.B. ALTLASTEN Umgränzung der Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen Umgränzung von Umlegungsgebieten Umgränzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, z.B. SAN I		Wald, z.B. ERHOLUNGSWALD
	Altlasten		Schutzflächen
	Umgränzung von Umlegungsgebieten		Umgränzung von Flächen oder Objekten, die dem Natur-, Landschafts-, L. o. Denkmal schutz unterliegen
	Umgränzung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, z.B. SAN I		DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER Geplante Grenze/Begrenzung Eigentums-/Nutzungszugehörigkeit Schiffelder an Straßenmündungen Topographische Linie zur unverändlichen Unterteilung von Flächen Durch topographische Linien aufgeteilte Verkehrsflächen in z.B. Geh- und Radwege, Mittel- und Grünstreifen, Wegeführungen innerhalb von Grünflächen usw. sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN NR. 301 1.ÄNDERUNG

Baugebiet: Kiel - Suchsdorf Nord, Rungholtplatz · Eckernförder Straße · Sylter Bogen · Nordseestraße



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.1990 bis 02.04.1990 nach vorheriger am 27.02.1990 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfreie vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Kiel, den 25.09.1990

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Innenminister hat mit Erlaß vom 06.11.1990 A. 1/8104-524.713-2 (301) erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird; die geltend gemachten Rechtsverordnungen sind nicht zu berücksichtigen.

Kiel, den 03.11.1990

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den 14.12.1990

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der Angabe des Ortes, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, tritt der Bebauungsplan am 12.12.1990 in Kraft. Seitdem wird der Bebauungsplan mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Landeshauptstadt Kiel
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel
Der Magistrat

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Bauutzungsverordnung i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Bauutzungsverordnung i. d. F. vom

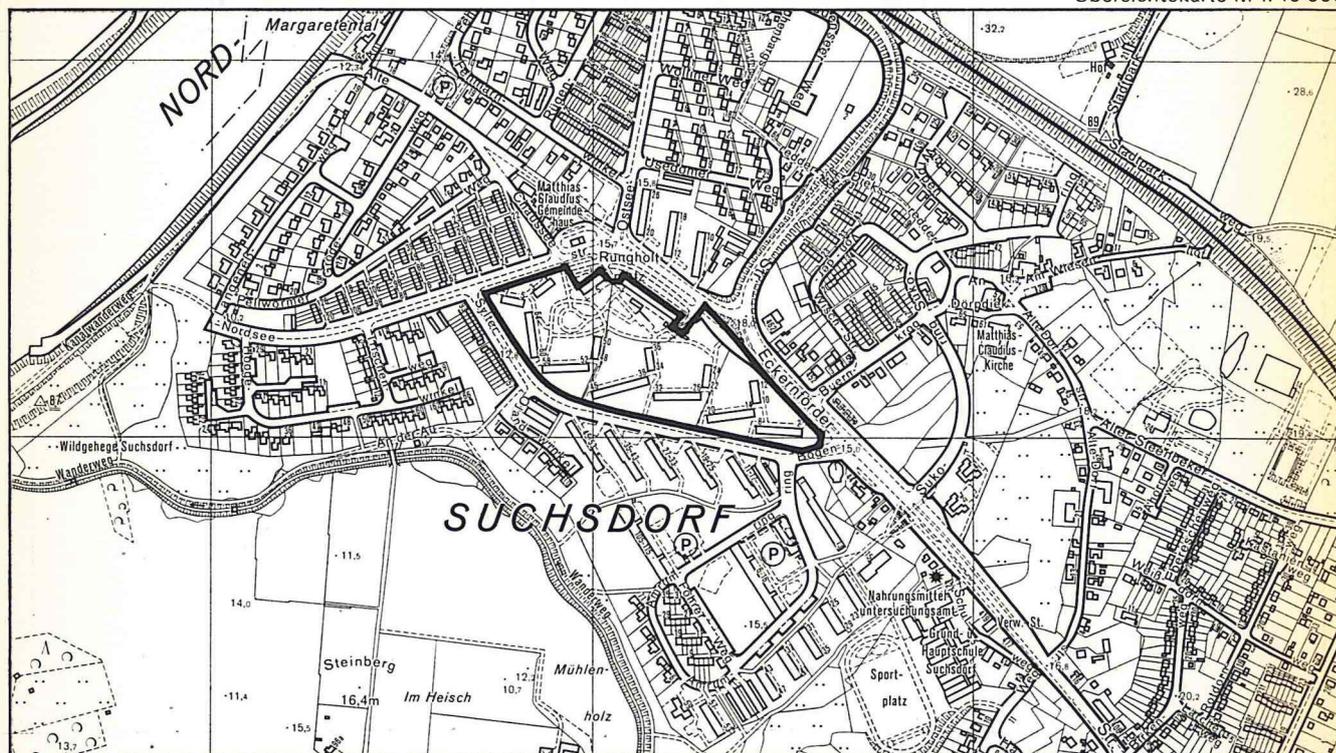
- Die gesamte Erdgeschoßerweiterung (WA-Gebiet) ist mit Flachdach zu errichten. Auf dem gesamten Flachdach ist eine auf Nährböden ganzflächige Rasenbedeckung anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die Leitungstrassen sind von Bepflanzung freizuhalten.
- Anlieferungsmöglichkeit.
- a) Sofern die Bereiche A bzw. C Anlieferungszwecken dienen, sind diese zu überdachen.
b) Die Überdachung ist an das Gebäude Rungholtplatz 1-3 heranzuführen. Der Anschluß der Überdachung an die Gebäudewand muß dicht geschlossen sein und mindestens 2,0 m über die Giebelwand hinausreichen.
c) Die Dach-/Wandteile unterhalb der Überdachung sind mit einem ausreichend bemessenen Schallabsorber zu versehen, der einen Absorptionsgrad von mindestens 0,4 ab - 500 Hz. aufweist.
- Auf der Deckenplatte ist ganzflächig Rasenabdeckung anzulegen.
- Die Stellplätze auf dem oberen Deck sind mit einer Pergola zu versehen und zu begrünen.

379

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 301

Baugebiet: Kiel - Suchsdorf Nord. Rungholtplatz · Eckernförder Straße ·
Sylter Bogen · Nordseestraße

Übersichtskarte M 1: 10 000



Begründungsinhalt:

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
 - 1.1 Anlaß und Zielsetzung
 - 1.2 Inhalt der Änderung
 - 1.3 Abwägung
- 2. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**
- 3. Erschließungsbeiträge**
- 4. Kosten und Finanzierung**

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlaß und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 301 ist seit 1962 rechtsverbindlich. Er beinhaltet unter anderem das für die Nahversorgung Suchsdorfs konzipierte Ladenzentrum am Rungholtplatz.

Durch das stark veränderte Einkaufs- und Verbraucherverhalten entstand insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel die Notwendigkeit zur Schaffung größerer Verkaufs- und Lagereinheiten. Die Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Entwicklung Rechnung tragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ladenerweiterungen, in erster Linie im zentralen Bereich des Lebensmittelmarktes, schaffen.

1.2 Inhalt der Änderung

Ein eingeschossiger Anbau an die südwestliche Front des Gebäudes Rungholtplatz 1 - 3 soll die notwendigen Erweiterungen ermöglichen. Das Flachdach dieses Baukörpers ist ganzflächig mit Rasen zu überdecken, die Außenwände sind mit Gerüsten für selbststankende Pflanzen zu versehen. In Zusammenhang mit den erforderlichen Ersatzmaßnahmen für beanspruchte Spiel- und Freiflächen soll auf diese Weise eine Grünflächenplanung unter maximalen gestalterischen Gesichtspunkten gewährleistet werden.

Die begrünte Dachfläche kann - ganz oder teilweise - den Wohnungen im 1. Obergeschoß als Terrasse zugeschlagen werden.

Der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf soll in dem Bereich abgedeckt werden, der bereits im rechtsverbindlichen B-Plan als "Vorbehaltsfläche für Kfz-Einstellplätze bzw. Garagen" ausgewiesen ist. Diese Anlage wird planungsrechtlich um eine Garagenebene unter Erdgleiche erweitert, deren südöstlichster Abschnitt als Tiefgarage völlig abzusenken und mit einer Rasenüberdeckung zu versehen ist. Im Bereich der oberen, sichtbaren Stellplatzebene sind Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, die in Richtung der Wohngebäude sowohl optischen als auch in gewissem Umfang akustischen Schutz bewirken. Die vorhandene Verkehrsführung der Eckernförder Straße zwischen Rungholtplatz und Sylter Bogen macht eine geringfügige Verschiebung sowie ein Abknicken der Stellplatzanlage gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanausweisung erforderlich.

Für das Gebäude Rungholtplatz 1 - 3 besteht zur Zeit eine Umfahrmöglichkeit an der Südwestseite für Anlieferungszwecke. Diese Situation ist mit ständigen Lärmemissionen verbunden und auch aus gestalterischen Gesichtspunkten zu bemängeln. Die Planänderung geht davon aus, daß solche Verkehre künftig unterbleiben. Anlieferungsfahrzeuge erhalten die Möglichkeit, die Giebelseiten des Gebäudes (z. B. rückwärts) anzufahren und dort zu entladen. Vom Lieferfahrzeug können die Waren - bei rückwärtiger Ladenbelieferung - manuell bzw. auf Rollwagen zum Lager transportiert werden. Zur Vermeidung von Immissionen ist dieser Transportgang zu überdachen. Das "Akustik-Labor-Kiel" hat über eine schalltechnische Untersuchung konkrete Ausführungsvorschläge erarbeitet. Danach muß das Dach mit der Gebäudewand verbunden sein und mindestens 2 m über die Gebäudeecke hinausreichen. Zur Minderung der Schallabstrahlung nach Südwesten, muß die

341

Unterseite der Überdachung mit einem Absorber versehen werden, der einen Absorbtionsgrad von mindestens 0,4 ab 500 Hz aufweist. Auf diese Weise ist eine deutliche Verringerung der Schallimmissionen gegenüber der heutigen Situation für den Wohnbereich der Häuser am Rungholtplatz sowie für die Gebäude am Sylter Bogen zu erreichen. In den Nachtstunden - zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr - darf keine Anlieferung erfolgen.

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung kam die zuständige Arbeitsgruppe zu folgender Gesamtbeurteilung: "Insgesamt unbedeutende Auswirkungen auf die Wirkungsbereiche".

1.3 Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG hat sich eine große Anzahl Suchsdorfer Bürger aus dem näheren Wohnumfeld gegen die Planänderung geäußert. Bemängelt wurden im wesentlichen folgende Auswirkungen:

- A. Eingriffe in vorhandene Grün- und Spielbereiche,
- B. Zusätzliche Immissionen durch die rückwärtige Anlieferung (größeres Warensortiment) sowie durch die Stellplatzanlage,
- C. Bestandsgefährdung der übrigen Einzelhandelsgeschäfte durch Sortimentsvergrößerung,
- D. Insgesamt Verlust an Wohnqualität, Wertminderung der Wohnungen.

Aus stadtplanerischer Sicht wird diesen Bedenken im einzelnen folgendes entgegengestellt:

Zu A.: Die Bebauungsplanänderung schafft in der Tat die Voraussetzung für eine Überbauung von Flächen, die gegenwärtig teilweise als Grün- und Spielflächen genutzt werden. Eine mögliche Ladenerweiterung muß daher verbunden sein mit der gestalterisch hochwertigen Erstellung entsprechender Ersatzbereiche.

Zu B.: Durch die Überdachung des rückwärtigen Anlieferungsbereiches kann davon ausgegangen werden, daß die zu erwartenden Lkw- und Ladegeräusche geringer als die heute vorhandenen Immissionen von Pkw-Umfahrten sein werden.

Im Hinblick auf die Stellplatzanlage erfolgt durch die Änderung eine deutliche Verbesserung der planungsrechtlichen Situation. Die gegenwärtig rechtsverbindliche Ausweisung ermöglicht den ebenerdigen Bau von ca. 90 Stellplätzen bzw. Garagen ohne jede Abschirmmaßnahme gegenüber den betroffenen Wohngebäuden. Die Änderung schafft zwar planungsrechtlich die Voraussetzung für den Bau von dann ca. 130 Stellplätzen, diese müssen jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen größtenteils unterirdisch angelegt sowie insgesamt intensiv eingegrünt werden. Auf diese Weise wird ein wesentlich höheres Maß an Umweltverträglichkeit geschaffen.

342

Zu C.: Das Einkaufsverhalten der Bürger und damit die Marktstrukturen im Einzelhandel haben sich in den letzten Jahrzehnten grundlegend gewandelt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel ist der Trend zu größeren Verkaufseinheiten, die am ehesten in der Lage sind, mit den Verbrauchermärkten zu konkurrieren, unübersehbar. Obwohl diese Läden in gewissem Umfang auch ihr Sortiment erweitern, zeigt die Erfahrung, daß die von ihnen ausgehende Magnetwirkung geradezu die Überlebensbasis für benachbarte Spezialgeschäfte liefert.

Zu D.: Aus den Ausführungen zu A. bis C. wird bereits deutlich, daß durch diese Bebauungsplanänderung kein Verlust an Wohnqualität und Wohnungswert erfolgen kann. Die Planung schafft vielmehr die Voraussetzung für die Beibehaltung und Verbesserung der bestehenden Situation. Als Alternative zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes wäre seine Schließung und die daraufhin folgende Verödung des Einkaufszentrums zu befürchten. Suchsdorfs Bürger wären hinfert nicht mehr in der Lage, ihren täglichen Bedarf auf kurzen Wegen im Ortsteil zu decken. Eine derartige Entwicklung wäre in der Tat mit deutlicher Einbuße an Lebensqualität gleichzusetzen und ist daher aus stadtplanerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden folgende Bedenken und Anregungen von der BG-Immobilien-gesellschaft - als Eigentümer und Verwalter der Wohnungen am Sylter Bogen 22 - 46 - vorgebracht:

- a) Der zusätzlich ausgewiesene Kinderspielplatz, der sich teilweise auf und insbesondere direkt neben dem Grundstück Sylter Bogen 24 befindet, beeinträchtigt die Eigentümergemeinschaft. Er ist zudem nicht erforderlich, da im Gesamtbereich des Planungsgebietes ausreichend Spielplätze vorhanden sind. Darüber hinaus ist durch die Reduzierung des eingeschossigen Ladenanbaues gegenüber der ursprünglichen Planung kein Ersatzbedarf erkennbar.
- b) Es besteht kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, da der öffentliche Parkraum am Rungholtplatz mehr als ausreichend ist. Falls dennoch an der ausgewiesenen Stellplatzanlage festgehalten wird, sollte sie vollständig unterirdisch, mit Bolzplatz auf dem begrünten Dach vorgehen werden.

Aus stadtplanerischer Sicht wird diesen Bedenken und Anregungen folgendes entgegengestellt:

- Zu a) Der zusätzlich ausgewiesene Kinderspielplatz liegt zwar an der Grenze des Grundstücks Sylter Bogen 24, überschreitet diese jedoch nicht. Er befindet sich vollständig im Grundstücksbereich des Bau-blocks A.

Die vorhandene Spielplatzfläche wird durch den eingeschossigen Anbau nur unwesentlich reduziert. Die vorgesehenen intensiven Begrünungsmaßnahmen führen jedoch zu einer Verkleinerung der Spielfläche, die den zusätzlichen Platz erforderlich macht. Darüber hinaus wird die Anordnung mehrerer Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlichem Nutzungsangebot den Interessen bzw. Aktivitäten der einzelnen Altersgruppen eher gerecht und sorgt für eine Bereicherung des Wohnumfeldes.

...

Zu b) Die Tatsache, daß am Rungholtplatz gegenwärtig ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sind, entbindet nicht von der Verpflichtung, private Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze oder Garagen) nachzuweisen.

Da die Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit schafft, ist ein entsprechend erhöhter Stellplatz- bzw. Garagen-nachweis planungsrechtlich zu erbringen. Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Fläche lediglich auf Kellerniveau abzusenken und mit einem begrüntem Dach zu versehen, kann dieser Verpflichtung nicht genügen.

Die vorgesehene Lösung erfüllt dagegen sowohl die rechtlichen als auch die im Hinblick auf eine positive Wohnumfeldgestaltung anzustrebenden Voraussetzungen.

Das Abwägungsergebnis fällt eindeutig zugunsten der Bebauungsplanänderung aus.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufrechterhaltung der Versorgung Suchsdorf mit den Gütern des täglichen Bedarfs - insbesondere im Lebensmittelbereich - sind erfüllt. Die Eingriffe in den Grün- und Freiflächenbereich bleiben relativ gering und werden durch planerische und gestalterische Maßnahmen voll ausgeglichen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Falls erforderlich können zur Neuordnung von Grund und Boden angewendet werden:

Die Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB), die Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB), die Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB).

3. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 - 135 BauGB erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BauGB und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

4. Kosten und Finanzierung

Kosten für Straßen- und Wegebau sowie Entwässerung entstehen für die Stadt Kiel nicht.

Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat