

Kiel, den 25. Juni 1968

27

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 330 für das Baugebiet Kleinbahn Kiel-Schönberg - Wehdenweg - Stadtgrenze - Rehsenweg

Das Gebiet südlich der Kleinbahnlinie Kiel-Schönberg im Bereich des Wehdenweges wird mit einer Bruttogröße von rund 14 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der L I 052 (Wehdenweg) aus. Nach dem Bau der geplanten Verbindungsstraße zwischen der L I 0 52 und der südlichen Auffahrt zur Schwentinebrücke soll auch ein Anschluß an diese Straße möglich sein.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das Netz der Stadtwerke Kiel AG; die Schmutzwasserbeseitigung über die Pumpstation Hasenkamp in das Bülker System.

Das Gewerbegebiet ist etwa 100 m von den nächsten Wohngebäuden auf Kieler Gebiet und etwa 120 m von denen auf Klausdorfer Gebiet abgesetzt. Diese Entfernung sowie die vorgesehene Nutzung der Freiflächen als Parkanlage, Aufforstungs- und Kleingartengebiet schirmen das Wohngebiet von evtl. Beeinträchtigungen durch hier anzusetzende Gewerbebetriebe ab.

Innerhalb des ausgewiesenen Kleingartengebietes wird unmittelbar am Wehdenweg ein öffentlicher Parkplatz angeordnet, auf dem rund 50 Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Dieser Parkplatz soll der kraftfahrenden Bevölkerung die Möglichkeit geben, hier ihre Kraftfahrzeuge abzustellen und von dieser Stelle aus zu wandern. Als Wanderwege bieten sich der Rundweg und später der geplante Schwentinewanderweg an.

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes soll nicht allein die Voraussetzung zum Ansatz neuer Betriebe geschaffen werden, vielmehr sollen hier auch Grundstücke zur Verlagerung von Betrieben aus den Wohngebieten bereitgestellt werden.

Durch die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt Kiel Kosten in Höhe von rund 1 350 000,-- DM entstehen.

I. V.

Dr. Müller-Ibold
Stadtbaurat

S T A D T K I E L
Der Magistrat
-Stadtplanungsamt-

Kiel, den 19. August 1977

B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 330 für das Baugebiet: Kleinbahn
Kiel-Schönberg - Wehdenweg - Stadtgrenze -
Rehsenweg.

Für den o.a. Bebauungsplan ist beabsichtigt, die 1. vereinfachte
Änderung nach § 13 BBauG durchzuführen.

Der Bebauungsplan ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem
2. Juni 1977 rechtsverbindlich.
Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ent-
wicklung eines ca. 16 ha großen Gewerbegebietes.

Ein nördlich anschließendes reines Wohngebiet wird durch eine
großflächige Schutzpflanzung und durch ein Kleingartengelände
gegen das Gewerbegebiet abgeschirmt. Durch die Schutzpflanzung
und die Kleingartenanlage verläuft eine teilweise bestehende
Fußwegverbindung, der Rundweg.

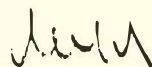
In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 330 ist zwischen
dem Rundweg und der Benzstraße eine weitere Fußwegverbindung
festgesetzt. Sie hat sich in der vorgesehenen Lage als hinder-
lich für die Weiterentwicklung der hier bereits angesiedelten
Gewerbebetriebe herausgestellt.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die Trasse des öffentlichen
Fußweges um ca. 70 m in östlicher Richtung, entlang einer be-
stehenden Grundstücksgrenze zu verlegen.

Weitere Auswirkungen auf den Planentwurf sind nicht zu erwarten.

Die im Jahre 1972 festgestellten Kosten belaufen sich auf 1,6 Mio
DM. Hiervon trägt die Stadt nach § 129 BBauG 10 v.H. des beitrags-
fähigen Erschließungsaufwandes.

In Vertretung:


(Bartels)
Stadtbaurat

1. Heilungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 330, der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 330 im Stadtteil Kiel-Wellingdorf umfaßt das Gebiet zwischen der Kleinbahn Kiel-Schönberg, dem Wehdenweg, der Stadtgrenze und dem Rehsenweg.

2. Ziele und wesentliche Inhalte des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 330

Mit dem Bebauungsplan Nr. 330, der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Gewerbegebiete geschaffen werden.

3. Formelles und materielles Heilungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 330, die 1. Änderung und die 1. vereinfachte Änderung leiden an einem Ausfertigungsfehler. Die fehlende Ausfertigung und die verspätete Ausfertigung sind Form- bzw. Verfahrensfehler, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes und seinen Änderungen führten.

Die Ausfertigungsfehler stellen einen sonstigen Verfahrens- und Formfehler nach Landesrecht dar, den die Gemeinde gemäß § 215 a Abs. 2 BauGB durch Nachholen der Verfahrensschritte (Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und öffentliche Bekanntmachung) heilen und den Bebauungsplan sowie die Änderungen somit wieder zur Rechtskraft führen kann.

Zur Sicherung der nach wie vor gültigen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 330 einschließlich seiner Änderungen soll dieser geheilt werden.

4. Formelle und materielle Voraussetzung für eine erneute Inkraftsetzung

Voraussetzung für eine aktuelle Inkraftsetzung ist neben der Nachholung der fehlerhaften Verfahrensschritte vor allem die Überprüfung der Vereinbarkeit der heutigen Rechts- und Sachlage mit der ursprünglichen Abwägung zum Satzungsbeschluß.

Das Stadtplanungsamt hat das Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 330, der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung, die mit folgenden Daten erstmalig in Kraft getreten sind:

- | | |
|----------------------------|------------|
| – Bebauungsplan Nr. 330 | 04.06.1969 |
| – 1. Änderung | 02.06.1977 |
| – 1. vereinfachte Änderung | 02.03.1978 |

unter Berücksichtigung der aktuellen Rechts- und Sachlage überprüft (vergl. Punkt 5).

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 330 und seiner Änderungen besteht nach wie vor in der Ausweisung von Gewerbeflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Änderungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen fast vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen stimmen weitestgehend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

5. Materielle Überprüfung der Rechts- und Sachlage

Insgesamt sind keine abwägungserheblichen Änderungen der Rechts- und Sachlage festzustellen, die zwingend zu einer neuen Abwägungsentscheidung führen. Insbesondere sind folgende kritische Punkte überprüft worden:

a) Baurechtliche Grundlagen

Im Bebauungsplangebiet ist auf einer Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches aktuell als öffentliche Absicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient.

b) Immissionssituation

Der Bebauungsplan inkl. der Änderungen enthält unzulässige Immissionsschutzfestsetzungen gemäß Urteil des BVerwG vom 10.08.1993 („Zaunwerte“ für Lärmemissionen). Eine verträgliche Konfliktbewältigung zwischen dem Gewerbegebiet und der umgebenden Nutzung ist aber auch ohne Immissionsschutzfestsetzungen gewährleistet. Im Rahmen der Heilungsprüfung wurde die gewerbliche Immissionsproblematik gegenüber der benachbarten Wohnnutzung nochmals überprüft:

- Die Wohnnutzung nördlich des Plangebietes an der Neumühlener Straße und südöstlich des Plangebietes (Nachbargemeinde Klausdorf) ist durch Grünzüge bzw. Waldflächen von dem Gewerbegebiet getrennt.
- Gemäß § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) sind Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

- Die Konfliktbewältigung kann in den Planvollzug (Planverwirklichung) verlagert werden, da bei der Erweiterung bzw. dem Neubau von Gewerbevorhaben im Baugenehmigungsverfahren stets das Staatliche Umweltamt (ehemals Gewerbeaufsicht) eingeschaltet wird. Das STUA erteilt im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Auflagen zur individuellen Baugenehmigung.

c) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Unabhängig von einem Bebauungsplan besteht für das Gebiet Planungsrecht nach § 34 BauGB mit der Folge, daß die Bebauung der Flächen nicht als ausgleichsrelevante Eingriffe im Sinne des BNatSchG in den Natur- und Landschaftshaushalt zu werten sind. Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind daher nicht erforderlich.

d) Landesnaturenschutzgesetz, Biotop nach § 15 a/b LNatSchG

Im Plangebiet sind gemäß § 15 a/b LNatSchG mehrere Biotop bekannt.

Ein Biotopkomplex, dessen Fläche überwiegend innerhalb des Baugebietes liegt, befindet sich nördlich des bestehenden Co op-Zentrallagers. Er fällt unter den Schutzstatus nach § 15 a (1) 6, § 15 a (1) 8, § 15 a (1) 9 und § 15 b LNatSchG. Die für die Inanspruchnahme dieses Biotopkomplexes für bauliche Zwecke (Erweiterung des Co op-Zentrallagers) erforderliche Ausnahmegenehmigung ist mit Datum vom 27.10.1997 bzw. 16.06.1999 von der Unteren Naturschutzbehörde unter Zustimmung des Landesamtes für Natur und Umwelt in Aussicht gestellt worden. Ein positiver Bauvorbescheid vom 12.11.1997 sichert rechtlich die Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Norden in diese Biotopfläche.

Auf der Südseite der Benzstraße liegt im Baugebiet zwischen Gewerbebauten ein Biotop gemäß § 15 a (1) 6 LNatSchG in einer kleinen Senke. Für die Inanspruchnahme dieser und einer kleinen nach § 15 b LNatSchG geschützten Biotopfläche liegt die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung der UNB mit Datum vom 16.06.1999 vor.

Als Ausgleichsflächen für diese aufgeführten Biotop sind für einen gleichwertigen Ersatz städtische Flächen in Rönnerheide/Heldenstein und Achterste Heide vorgesehen.

Die übrigen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Biotop befinden sich in festgesetzten Grün- bzw. Waldflächen, die somit planungsrechtlich gesichert sind. Es handelt sich im nördlichen Planbereich um geschützte Biotop nach § 15 b LNatSchG und im südlichen Bereich um Biotop nach § 15 a (1) 4 und § 15 a (1) 6 LNatSchG.

Ein nach § 15 b LNatSchG geschützter Biotop entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in einer festgesetzten, schmalen Grünfläche und ist somit ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Eine seinerzeit als Schutzpflanzung festgesetzte öffentliche Grünfläche nördlich des weitgehend bebauten Gewerbegebietes hat sich inzwischen entwickelt und wurde als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes eingestuft. Die schon lange bestehenden Gewerbebauten unterschreiten den Mindestabstand zum Wald von 30 m.

Dieser Bestand wurde realisiert, bevor die Grünfläche als Wald eingestuft wurde, so daß mögliche/erforderliche Waldabstände bei der Realisierung der Bebauung bisher keine Rolle gespielt haben. Durch eine erneute Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 330 werden geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt (die auch nach § 34 BauGB gegeben wären) die den gleichen Abstand zum Wald einhalten würden. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist daher vertretbar. Die erforderlichen Genehmigungen würde im Baugenehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt werden.

e) Altstandorte

Im Bebauungsplangebiet Nr. 330 sind zwei Altstandorte bekannt:

AS 454 = Zentrallager der Co op-Schleswig-Holstein

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 454	Benzstraße 10	Eigenbedarfstankstelle Heizöllager Kühlanlagen	Mineralölkohlenwasserstoffe FCKW u. CKW (Kühlmittel) Kompressorenöle

AS 720 = Ehemalige KFZ-Werkstatt .

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 720	Benzstraße 3	Kfz-Werkstatt Heizöllager	Benzin, BTX, Diesel, PAK (Öle), PCB Altölverunreinigung, CKW (Entfettung) Mineralölkohlenwasserstoffe

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes werden diese Altstandorte unter „Hinweise“ zu möglichen Kontaminationen im Plangebiet nachträglich in einer Tabelle aufgenommen.

Im Hinblick auf die Bestands- und Nutzungsgeschichte des Plangebietes können Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen für den überplanten Bereich nicht generell ausgeschlossen werden. Die nachgewiesenen und/oder vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung nicht entgegen. Eine Verlagerung der in diesem Zusammenhang ungelösten Konflikte in den Planvollzug ist zulässig, da dort eine Lösung gewährleistet ist. Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen. Weitere Untersuchungen sind somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist erforderlichenfalls hinsichtlich der nachgewiesenen und/oder vermuteten Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen mit Nebenbestimmungen über ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials, Sanierungsmaßnahmen sowie zur ordnungsgemäßen Entsorgung/Wiederverwertung von Aushubmaterial zu rechnen.

6. Gesamtergebnis der Anlaßprüfung

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan Nr. 330 der 1. Änderung und der 1. vereinfachten Änderung unverändert den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Kiel. Gegenüber der in den Jahren 1969 - 1978 durchgeführten Abwägungen hat sich die Rechts- und Sachlage zwar geändert, jedoch sind die Änderungen nicht so erheblich, daß zwingend eine modifizierte Sachentscheidung erforderlich ist. Eine erneute Abwägung unter heutigen Gesichtspunkten führt zu keinem anderen Ergebnis, so daß der Bebauungsplan und seine Änderungen inhaltlich unverändert aktuell in Kraft gesetzt werden kann.

- 2. Kopie von 1. erhält
61.21

zur Kenntnis.

- 3. Z. d. A. bei 61.32

*Klein-
(28.10.99)*

Amt 61 Hans-Jürgen Sponholz	61.32 Birgit Kulgemeyer	61.21 Christian Schnura
<i>[Signature]</i> 19. 70.	<i>[Signature]</i> 18.10.99	<i>[Signature]</i> 15.10.

Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung