

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 246), in Verbindung mit § 4 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. 04. 1993 (GVBl. Schl.-H. S. 14) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 13. 05. 1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 802b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
Die Zeichenerklärung gilt auch für Änderungen der Bebauungspläne (siehe Farbdruck) und für die Aufguss- und Hinweisführung blauer Farbdruck.

**FESTSETZUNGEN**

- Grünzeilen: Gruppierung der öffentlichen Grünflächen des Bebauungsgebietes
- Abgrenzung verkehrsrechtlicher Nutzung: z.B. von Bauplatzen oder des Males der Nutzung
- Sonstige Abgrenzung: z.B. von unterschiedlichen Bebauungsarten, Grünflächenfestsetzungen, Blockabgrenzungen

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

- mit **WV** = Kesselfestlegung
- mit **WR** = Reine Wohngebiete
- mit **WA** = Allgemeine Wohngebiete
- mit **VB** = 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. des Nutzens (z.B. GYMNASIUM, VEREINSAUSSTATTUNG)

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEAUF:**

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung oder baulichen Anlage (z.B. Schulen)

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:**

- Überbaubare Grundstücksflächen, begrenzt durch Bauflexen und/oder Baugrenzen

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

- z.B. **III** = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. **II/III** = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. **(II)** = Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß
- GRZ** = Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer (z.B. 0,4)
- GFZ** = Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer als Höchstmaß (z.B. 0,7) oder als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 0,5 bis 0,7
- GMZ** = Geschossezahl als Mindest- und Höchstmaß (z.B. 3,0)

**BAUWEISE:**

- Offene Bauweise
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Geschlossene Bauweise
- Abschlossene Bauweise im Text-Teil B

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN:**

- mit **G** = Grünflächen
- mit **S** = Sportplätze
- StG** = Stellplätze
- StGk** = Stellplätze und Gänge
- GStk** = Gänge und Stellplätze

**FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN:**

- GKSP** = Gemeinschaftsplatz (Kleinkinder)
- GStGStk** = Gänge, Stellplätze und Gänge
- GStk** = Gänge und Stellplätze
- M** = Mehrfamilienhaus/Mittelbau

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**

- Umrandung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit unversiegelbaren Oberflächen bedeckt ist: z.B. **ALTSTÄTTEN**

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER**

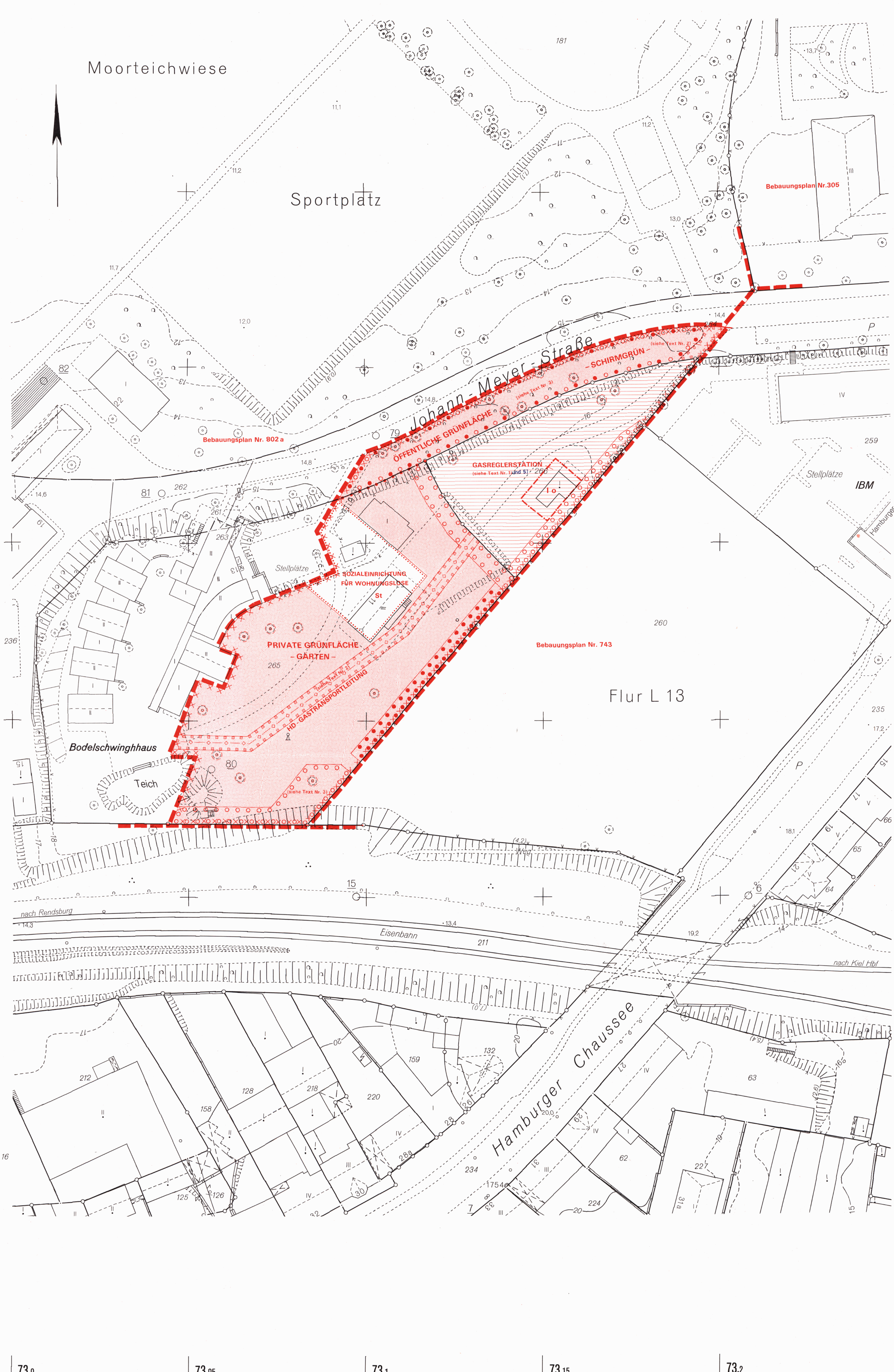
- Geländehöhe
- Eigentums-/Nutzungsabgrenzung
- Schraffur an Straßeneinmündungen
- Topographische Linien zur unvollständigen Umrandung von Flächen

Durch topographische Linien aufgeführte Verkehrsflächen (z.B. Geh- und Fahrwege, Mittel- und Grünstreifen, Wegführungen) innerhalb von Grundstücken sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

## TEXT (Teil B)

Vermessung: Es gilt die Bebauungsplangrenzung L 1/3 vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466). Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Bebauungsplangrenzung L 1/3 vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132).

- Bauliche Anlagen**  
Gesreglerstation: Grundfläche und Geschöflläche max. 160 m<sup>2</sup>, Traufhöhe max. 5,5 m über mittlere Terrainhöhe. Die Gesreglerstation ist eine Schutzhülle von mind. 0,5 m Höhe, die die Gesreglerstation umschließt und die Gesreglerstation vor Regen, Schnee und Wind schützt. Die Gesreglerstation ist so zu gestalten, dass sie durch Umföhrung nicht betreten werden kann.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Altstätten**  
1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altstättenfläche sind teilweise bis zu mittlere Voranpflanzungen mit polytomatischen Kohlenwasserstoffen und leicht erhöhte Cyanidhydrate in einer Tiefe bis 1,25 m festgesetzt worden. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsgas (Gesreglerstation) ist in einer Tiefe bis 1,25 m zum Teil stark mit polytomatischen Kohlenwasserstoffen bedeckt.  
2. Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb der gekennzeichneten Altstättenfläche Bereiche mit abgeleiteten Produktionsreststoffen (z.B. Teerflüssigkeiten) angetroffen werden, die gesondert zu behandeln sind.  
3. Anfallender Bodenaushub darf nur nach Information der annehmenden Stelle über die Herkunft des Bodens (Altstätten) mit Restverunreinigungen abgefahren werden.  
4. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altstättenfläche dürfen keine Nutzpflanzen angebaut werden.
- Gesreglerstation**  
Um die Gesreglerstation ist eine Schutzhülle von mind. 0,5 m einzurichten. Die Schutzhülle ist so zu gestalten, dass sie durch Umföhrung nicht betreten werden kann.



Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstab 1:500) sind die Kartenblätter der Landesvermessungsbehörde der Landeshauptstadt Kiel.  
Die katastralen Bestände am 01. 08. 1994 sowie die amtlichen Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.  
Kiel, den 31. 10. 1994  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

Ausgaben- und Hinweisführung gem. Artikel des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 06. 02. 1994, Geb.-Z. 1/94-154/142 (1/1994) hinsichtlich der Bebauungsplangrenzung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).  
Kiel, den 13. 12. 94  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt

Landeshauptstadt  
Kiel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 802b**  
Baugbiet: Kiel - Mitte, Südlich Johann-Meyer-Straße, westlich IBM-Gebäude (Hamburger Chaussee 2-4), nördlich Bundesbahnstrecke, östlich Neubau Bodelschwingh-Haus.

Übersichtskarte 1: 10 000

Entworfen und aufgestellt nach § 8 und § 9 BauGB auf der Grundlage des Artikel 130 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 24. 02. 1994 (BGBl. I S. 268) durch die Ratversammlung vom 13. 05. 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 14) und dem Text (Teil B) sowie der Bebauungsplangrenzung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).  
Kiel, den 13. 12. 94  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

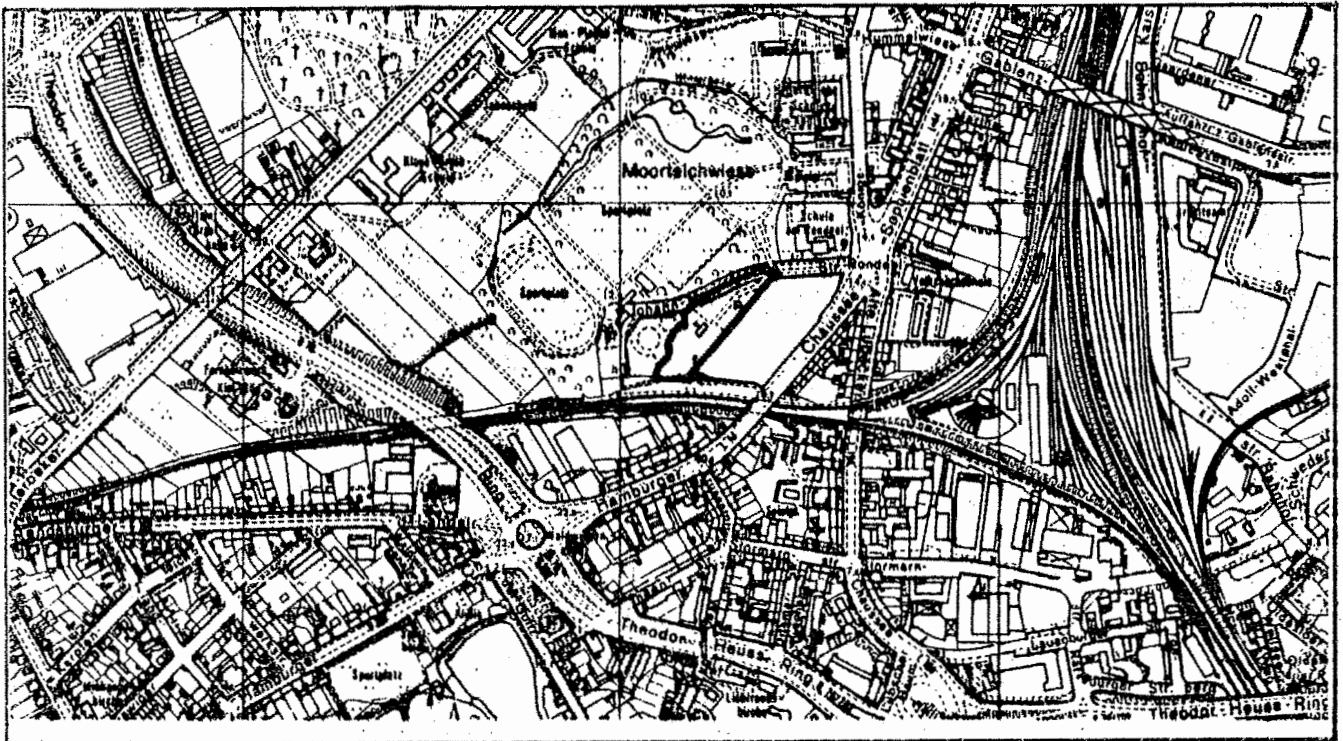
Das Baugbiet besteht aus dem Bebauungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist als Bebauungsplan Nr. 802b im Bebauungsplanverzeichnis der Landesvermessungsbehörde eingetragen.  
Kiel, den 13. 12. 94  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist als Bebauungsplan Nr. 802b im Bebauungsplanverzeichnis der Landesvermessungsbehörde eingetragen.  
Kiel, den 13. 12. 94  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist als Bebauungsplan Nr. 802b im Bebauungsplanverzeichnis der Landesvermessungsbehörde eingetragen.  
Kiel, den 13. 12. 94  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Magistrat  
Stadtvermessungsamt  
Kiel

## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 802 b

Baugebiet: Kiel - Mitte, Südlich Johann - Meyer - Straße, westlich IBM - Gebäude (Hamburger Chaussee 2 - 4), nördlich Bundesbahnstrecke, östlich Neubau Bodelschwingh - Haus.



Übersichtskarte M 1:10000

### Begründungsinhalt:

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestandsdarstellung
4. Ziele der Planung
5. Planungsvorgaben
6. Planinhalte
7. Altlasten
8. Flächenbilanzierung
9. Überschlägig ermittelte Kosten und Beiträge

---

## Begründung zum B-Plan 802 b

### Inhaltsangabe

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestandsdarstellung
4. Ziele der Planung
5. Planungsvorgaben
6. Planinhalte
7. Altlasten
8. Flächenbilanzierung
9. Überschlägig ermittelte Kosten und Beiträge

### 1. Anlaß der Planung

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 802 war die Absicht, das Bodelschwingh-Haus, eine soziale Einrichtung der Kieler Stadtmission für wohnungslose Männer, im Planbereich zu errichten.

Mit dem geplanten Gebäude wurde die bestehende Einrichtung am Kronshagener Weg ersetzt, die aufgrund der Erweiterung des Fernmeldeamtes einen neuen Standort benötigte.

Während des B-Planverfahrens ergab ein vom Umweltschutzamt in Auftrag gegebenes Altlastengutachten Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den dringend notwendig gewordenen Neubau des Bodelschwingh-Hauses darstellte und sich die Altlastenbereiche im östlichen Planbereich konzentrierten bzw. im Bereich des geplanten Gebäudes saniert wurden, beschloß die Ratsversammlung am 31.08.1990, den Bebauungsplan 802 in die Teile 802 a (Altlastensituation bereinigt) und 802 b (Altlastensituation ungeklärt) zu trennen.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 0,75 ha großes Gebiet. Der Bebauungsplan Nr. 802 b geht aus dem als Entwurf beschlossenen Bebauungsplan Nr. 802 hervor, in dessen Geltungsbereich inzwischen sanierungsbedürftige Altlasten gefunden worden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Osten durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes 743 (ehemaliges Postfahrrhofgelände), im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Johann-Meyer-Straße, im Westen durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 802 a (Bodelschwingh-Haus) und im Süden durch die Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn.

### 3. Bestandsdarstellung

Der Planbereich wird geprägt durch seine begrünten Freiflächen.

Insbesondere an der Johann-Meyer-Straße befindet sich zudem ein umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand.

Im Norden des Gebietes befindet sich eine Gasreglerstation der Stadtwerke Kiel AG. Zu dieser führt eine Gastransportleitung, die den Planbereich in Ost-Westrichtung durchschneidet.

### 4. Ziele der Planung

Folgende städtebaulichen Ziele sollen durch den Bebauungsplan Nr. 802 b verwirklicht werden:

- planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Freiflächen und der erhaltenswerten Bäume,
- Sicherung der städtischen Versorgungsflächen,
- Festsetzung einer altlastenverträglichen Nutzungsstruktur.

## 5. Planungsvorgaben

In dem Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Kiel wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt.

## 6. Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 802 b sieht bestandsorientierte, altlastenverträgliche Nutzungsfestsetzungen vor.

Zur Erhaltung des durchgrüneten alleinartigen Erscheinungsbildes der Johann-Meyer-Straße wird eine ca. 18 m breite öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Schirmgrün" festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet werden auf den dem Bodelschwingh-Haus zugeordneten Bereichen "private Grünflächen" festgesetzt.

Entlang der Anlagen der Deutschen Bundesbahn, der Gasreglerstation der Stadtwerke Kiel AG sowie der teilweise bebauten Büroflächenkomplexe an der Hamburger Chaussee werden zur Eingrünung des Gebietes und aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik (s. Kapitl "Altlasten") Pflanzenflächen festgesetzt.

Zur Erhaltung des naturnahen Erscheinungsbildes des Gebietes sind für die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern heimische Laubgehölze festgesetzt worden. Daneben wird der wertvolle Baumbestand des Gebietes als erhaltenswert festgesetzt.

Die von den Stadtwerken Kiel AG betriebene Gasreglerstation wird einschließlich einer Schutzzone als Versorgungsfläche festgesetzt. Die zur Gasreglerstation führende Gasleitung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Aufgrund der Altlastenproblematik im Bereich des Gebäudes Johann-Meyer-Straße 11 und den damit verbundenen hohen Sanierungskosten werden auf Bauflächenausweisungen in diesem Bereich verzichtet und private Stellplätze für das Bodelschwingh-Haus im Bebauungsplan festgesetzt.

## 7. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand das ehemalige Gaswerk Rondeel. Aufgrund dieser Nutzung ist auf dem Grundstück mit betriebsbedingten Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Um diesen Altlastenverdacht zu untersuchen und Gesundheitsgefahren für die späteren Nutzer des Grundstückes auszuschließen, beauftragte das städtische Umweltschutzamt am 26.04.1989 das geologische Büro ALKO GmbH, Kiel, mit der Erkundung und Gefährdungsabschätzung des Altstandortes Rondeel.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens nahm das städtische Umweltschutzamt zu dem Bebauungsplan Nr. 802 Stellung. ~~Das Gutachten und~~ Die Stellungnahme des Umweltschutzamtes sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Untersuchungen ergaben, daß das Bebauungsplangebiet leichte bis mittlere Verunreinigungen mit polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und leichte Cyanidverunreinigungen in einer Tiefe von bis ca. 1,25 m aufweist.

Aufgrund der festgestellten Konzentration der Verunreinigungen bestehen seitens des Umweltschutzamtes keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung, sofern bestimmte, höher belastete Bereiche als Grünfläche ohne Gartennutzung festgesetzt werden, um Gefährdungen über den Nutzungspfad auszuschließen.

Die Bauverwaltung hat sich der fachlichen Beurteilung des Umweltschutzamtes angeschlossen. Die ehemalige Gaswerksfläche ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Das Umweltschutzamt wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Auflage erteilen, daß innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche der Anbau von Nutzpflanzen generell unzulässig ist.

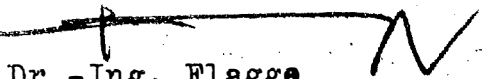
8. Flächenbilanzierung

Gemeinbedarfsfläche:	640 m²
Fläche für Versorgungsanlagen:	1.920 m²
Private Grünfläche:	4.400 m²
Öffentliche Grünfläche:	<u>980 m²</u>
Insgesamt	7.940 m²
	*****

9. Überschlägig ermittelte Kosten und Beiträge

Im Bebauungsplan sind 520 m² Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die hierdurch entstehenden Kosten betragen insgesamt 5.200,00 DM. Weitere Kosten für die Landeshauptstadt Kiel entstehen durch die Realisierung des Baukonzeptes nicht.

  
Dr.-Ing. Flagge  
Stadtbaurat

## Beglaubigte Fotokopie

Umweltschutzamt  
Abt. Wasserwirtschaft  
und Gewässerschutz  
- Wasserbehörde -  
18.1.4.3-Ka/Ki

Kiel, den 11. APR. 1990  
App.: 35 72

Stadtplanungsamt

Altstandort Rondeel  
Bebauungsplan Nr. 802

Ihr Schreiben Az.: 61.22.3-Gö/Lü - 2401-802 vom 14.03.1990

Für den Teilbebauungsplan 802 a ist eine Bewertung der Cyanidverunreinigung der Kellerwände des Hauses sowie des Brunnens B 4 nicht erforderlich.

Aufgrund der mir vorliegenden Ergebnisse ist das Gebiet des Teilbebauungsplanes 802 a bis auf die Fläche 2, Stellungnahme vom 20.02.1990, unauffällig.

Der Bereich der Fläche 2 muß im Bebauungsplan so ausgewiesen sein, daß eine Nutzung als Spielplatz, Kindergarten oder Nutzgarten ausgeschlossen ist.

Das gesamte Gebiet ist als Altlastfläche zu kennzeichnen, da nicht auszuschließen ist, s. Hinweis im Gutachten von ALKO, daß trotzdem Bereiche mit abgelagerten Produktionsstoffen (z.B. Teerkuhlen) angetroffen werden. Daher sollten zukünftige erdbauliche Maßnahmen in dem Gebiet von fachlich kompetenter Seite beaufsichtigt werden und die entsprechenden Arbeitsschutzmaßnahmen getroffen werden.

