

Aufgrund des 10 die Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2523), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 484), in Verbindung mit § 82 Abs. 4 der Landesverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LVO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 30.07.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 821, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEXT (Teil B)

Vorwort: Es gilt die Bauzeichnungsverordnung i. d. F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 495). Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Bauzeichnungsverordnung i. d. F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 495).

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung gelten abweichend von den Vorschriften des § 8 BauNVO folgende Festsetzungen:
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs und Vergnügungsbetriebe unzulässig. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ist auf Betriebe und Anlagen beschränkt, die hinsichtlich ihrer Emissionsverhältnisse nicht wesentlich erhöhten. Neue Einzelhandelsbetriebe dürfen nur durch Erweiterung bestehender Betriebe entstehen. Die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist nur zulässig, wenn die Grundstücksfläche des Erweiterungsgebietes mindestens 50 qm über dem ursprünglichen Grundstücksflächenumfang liegt. Die Grundstücksfläche des Erweiterungsgebietes muss mindestens 50 qm betragen. Die Grundstücksfläche des Erweiterungsgebietes muss mindestens 50 qm betragen. Die Grundstücksfläche des Erweiterungsgebietes muss mindestens 50 qm betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände auf die zulässige Geschosshöhe anzurechnen.
3. Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise ohne Längsbeschränkung für Gebäude und Hausgruppen.
4. Höhenbaulicher Anlagen
4.1 Im Gewerbegebiet dürfen bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten inneren Baugrenze eine Höhe von 30,5 m ü. NN nicht überschreiten. Zwischen der festgesetzten inneren und äußeren Baugrenze kann die Höhe baulicher Anlagen von 25,5 m ü. NN an der äußeren Baugrenze auf 30,5 m ü. NN an der inneren Baugrenze linear gesteigert werden.
4.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf eine Traufhöhe von 21,75 m ü. NN nicht überschritten werden. Eine Überschreitung bis 23,75 m ü. NN ist möglich, wenn die Dachneigung max. 20° beträgt und das Gebäude nicht in zweiter Baufläche errichtet wird.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig und so anzuordnen, dass sie im seitlichen Grenzabstand oder hinter der straßenbegleitenden Bebauung liegen.
5.2 Grundstücksflächen sind nur dann in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
5.3 Private Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig und mit Fugen herzustellen.
5.4 Stellplätze für Abfallbehälter
Stellplätze für Abfallbehälter sind im seitlichen Grenzabstand in einer Entfernung von nicht mehr als 15 m zum Fahrbahnrand unterzubringen. Anordnungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dadurch die Lärmschutzmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeneigung (Vorgarten) können Stellplätze für Abfallbehälter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Stellplätze die Anforderungen der Nr. 11.2 genügen.
5.5 Pflanzenbindungen
7.1 Soweit in der Planzeichnung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, sind die festgesetzten Pflanzflächen mit Sträuchern (1 Strauch) zu bepflanzen.

7.2 Für alle festgesetzten Bepflanzungen einschließlich der in der Planzeichnung festgesetzten Solitärbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume auszuwählen. Für Baumfaltungen sind Bäume der Mindestgröße 2 x verpflanz zu verwenden, für Stauchpflanzungen Sträucher in der Mindestgröße 2 x verpflanzt.

7.3 Die festgesetzte Aufschüttungshöhe ist als begrenzter Wall herzustellen und zu unterhalten. Die Höhe der Oberkante der Aufschüttung darf eine Minderhöhe von 1,00 m über dem südlich angrenzenden Terrain nicht unterschreiten. Als Maximalthöhe sind 3,0 m über dem südlich angrenzenden Terrain anzunehmen. Auf der Südseite der Aufschüttung darf der Böschungswinkel ein Verhältnis von 1:1 nicht überschreiten.

7.4 Im Gewerbegebiet sind Dachflächen mit mehr als 1.500 m² mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Aus betrieblichen, landschaftlichen oder gestalterischen Gründen kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

8. Schallschutz

8.1 Fenster und andere abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen, die in einer Entfernung von weniger als 20 m vom Straßenrand direkt oder seitlich zur Friedrichsorter Straße orientiert sind, dürfen ein Mindestschalldämmmaß RW von 42 dB (Schallschutzklasse 4 gem. VDI-Richtlinie 2719) nicht unterschreiten.
8.2 Ortsliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung gelten für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet an der Friedrichsorter Straße. Die Vorschriften über die Gestaltung von Vorgärten gelten soweit nicht anders genannt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
9. Gebäudeformen
10.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20-40° zulässig.
10.2 Für Gebäude, die direkt an der Friedrichsorter Straße liegen, sind nur traufseitige oder abgewandte Fassaden zulässig.
10.3 Die Bräulen von Dachaufbauten wie Dachter, Dachgauben dürfen als Einmalelemente oder 2/5 der Fassadebreite nicht überschreiten.
10.4 Geneigte Dächer sind mit nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen rot bis braun oder anthrazit bis schwarz einzudecken.
11. Fassaden
11.1 Fassadengliederungen in Vollgeschossen, die direkt oder seitlich zur Straße orientiert sind, sind nur als standortgerechte Formate zulässig. Für Schaufenster und besondere Bauteile, wie Erker, Wintergärten können auch andere Formate zugelassen werden, sofern eine Vertikalgliederung der Öffnungen gewahrt bleibt.
11.2 Die von öffentlichen Flächen einsehbar Außenwände der Hauptgebäude sind in Rotstein auszuführen oder zu verputzen. Porcellanien sind in hellen Farben (Pastellfarben) herzustellen und zu unterhalten.
12. Vorgärten
12.1 Die für Zufahrten und Zuwegungen nicht benötigten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen und dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Ausstellfläche genutzt werden.
12.2 Stellplätze für Abfallbehälter können in Vorgärten zugelassen werden, wenn sie in Behälterhöhe durch Hecken, berankte Zäune o. ä. begrenzt werden.
12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Vorgarten-Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vorgarten-Einfriedigungen aus Backstein dürfen einen Öffnungsanteil von 50 % nicht überschreiten.
13. Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsleiter, Gek- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger.
Hinweise:
14. Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher
Artliste 1
Für die flächigen Gehölzpflanzungen auf öffentlichem und privatem Grund sowie für Knospflanzungen in der freien Landschaft (Die unterschiedlichen Arten sind bei den Pflanzungen als Leitarten besonders zu berücksichtigen)
Bäume:
Feldahorn (Acer campestris)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eiche (Quercus robur, Überhälter)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mindestpflanzgrößen: Heister
Hartnagel (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Präfeldeiche (Eunonymus europaeus)
Geißblatt (Lonicera xylosteum)
Liquitär (Ligustrum vulgare)
Holzahorn (Malus sylvestris)
Scheuchzeria (Sambucus nigra)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundrose (Rosa canina)
Felsenrose (Rosa tomosintensis)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Weidenhainbuche (Salix purpurea, Salix cinerea u. a.)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)
Mindestpflanzgrößen: Heister, Sträucher und leichte Sträucher
Pflanzdichten: 1 Strauch je 1,5 m im Dreieckverband
Artliste 2
Baumpflanzungen auf öffentlichem und privatem Grund:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Mährische Eberesche (Sorbus aucuparia edulis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Röckastanie (Aesculus hippocastanum)
Mindestpflanzgrößen
Sollten im Plan nicht anders gefordert
Hochstämme Stammhöhe, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen oder Stammbüsche und Solitär, 300 - 350 cm, mit Ballen.
Baumartenwahl für die Begrünung von Parkplätzen
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria, sorbus aria "Magnifica")
Mindestpflanzgrößen
Hochstämme, Stammumfang 16 - 20 cm
Geschlittene Hecken auf privatem Grund:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestris)
Hartnagel (Cornus mas)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Liquitär (Ligustrum vulgare)
Eibe (Taxus baccata)
Mindestpflanzgrößen:
2 x verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, mindestens 60 - 80 cm hoch.
Pflanzdichten:
3 - 5 Stück/m bei einreihiger Pflanzung, 6 - 7 Stück/m bei zweireihiger Pflanzung.
15. Freiflächengestaltung
Für jedes Grundstück ist ein Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrages einzureichen, in dem der Nachweis über die Erfüllung der Mindestanforderungen zur Begrünung erbracht wird.
16. Nachrichtliche Übernahme
Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes vom Bauschutzbereich des Flugplatzes Kiel-Holtenau erfasst. Die besondere Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Bebauung ist erforderlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnungsverordnung vom 18. 12. 1980 (BGBl. I S. 581)
Die Bebauungsplanung gilt auch für Änderungen des Bebauungsplanes (Ignorieren Fehlbauwerke)
und für die Auflegen- und Neuverfestigung baulicher Anlagen.

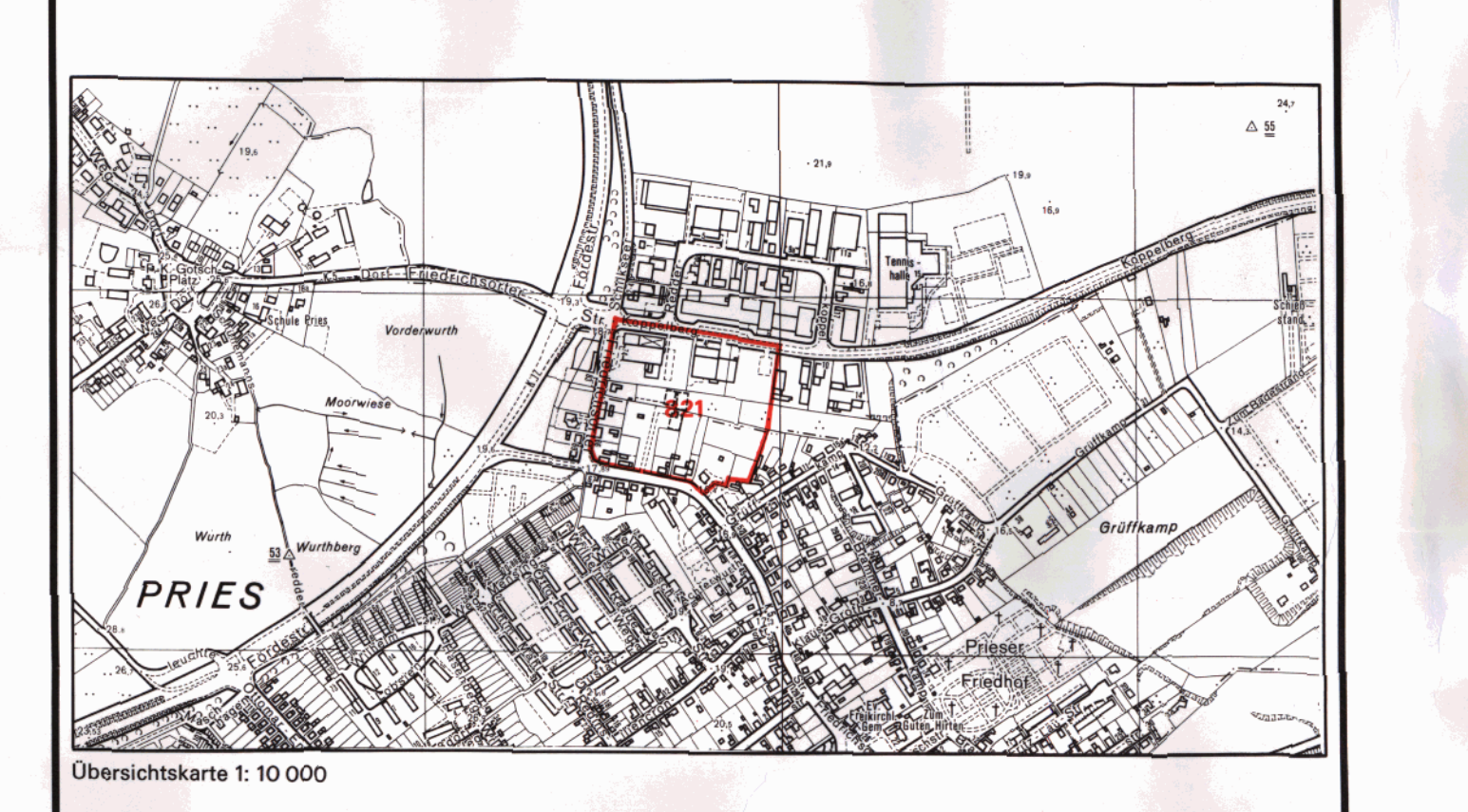
Diagram showing various symbols and their meanings for planning purposes, including boundaries, lot numbers, and specific zoning requirements.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER
Eigentum-/Nutzungsgrenzen
Schilder an Straßenbegrenzungslinie
Topographische Linien aufgetragene Verkehrsflächen in z.B. Geh- und Radwegen, Mittel- und Grünstreifen, Vegetationsstreifen innerhalb von Grünflächen usw. sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

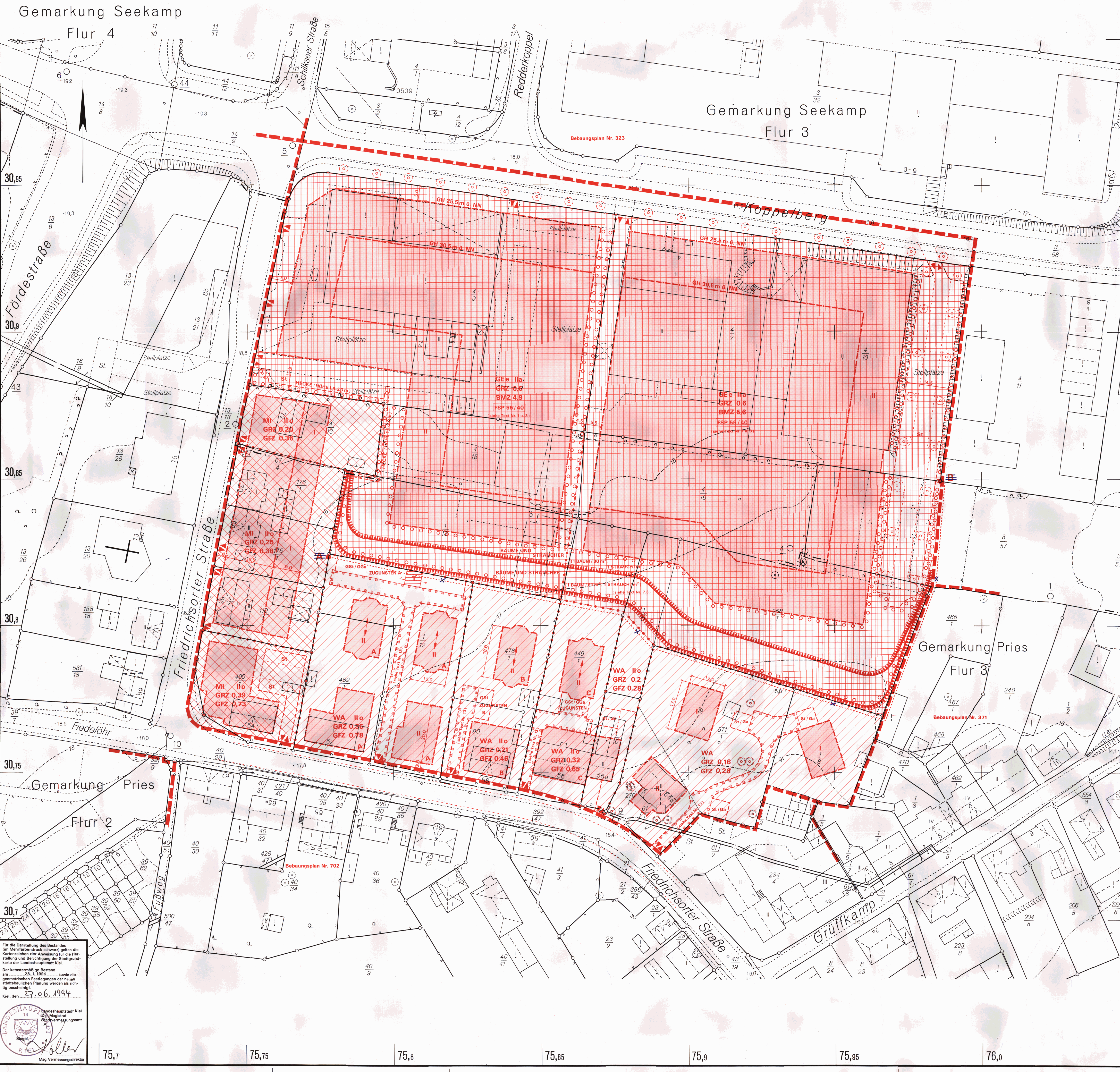
Anfragen- und Hinweiserteilung
gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 04.06.1985, Abs. 2, Nr. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
Kiel, den 11. Dez. 95
Landeshauptstadt Kiel
Oberbürgermeister
Kiel, den 08.03.1994
Kiel, den 11. Dez. 95
Kiel, den 08.03.1994

Der Magistrat
Stadtplanung
Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 821
Baugebiet: Kiel-Pries, Nordwestlich Grützkamp, zwischen Koppelberg und Friedrichsorter Straße.



Übertragskarte 1: 10 000
Erfasst und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Anlagen- und BauGB (Teil A) und dem Text (Teil B) vom 30.07.1994.
Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).
Kiel, den 08.03.1994
Kiel, den 11. Dez. 95
Kiel, den 08.03.1994

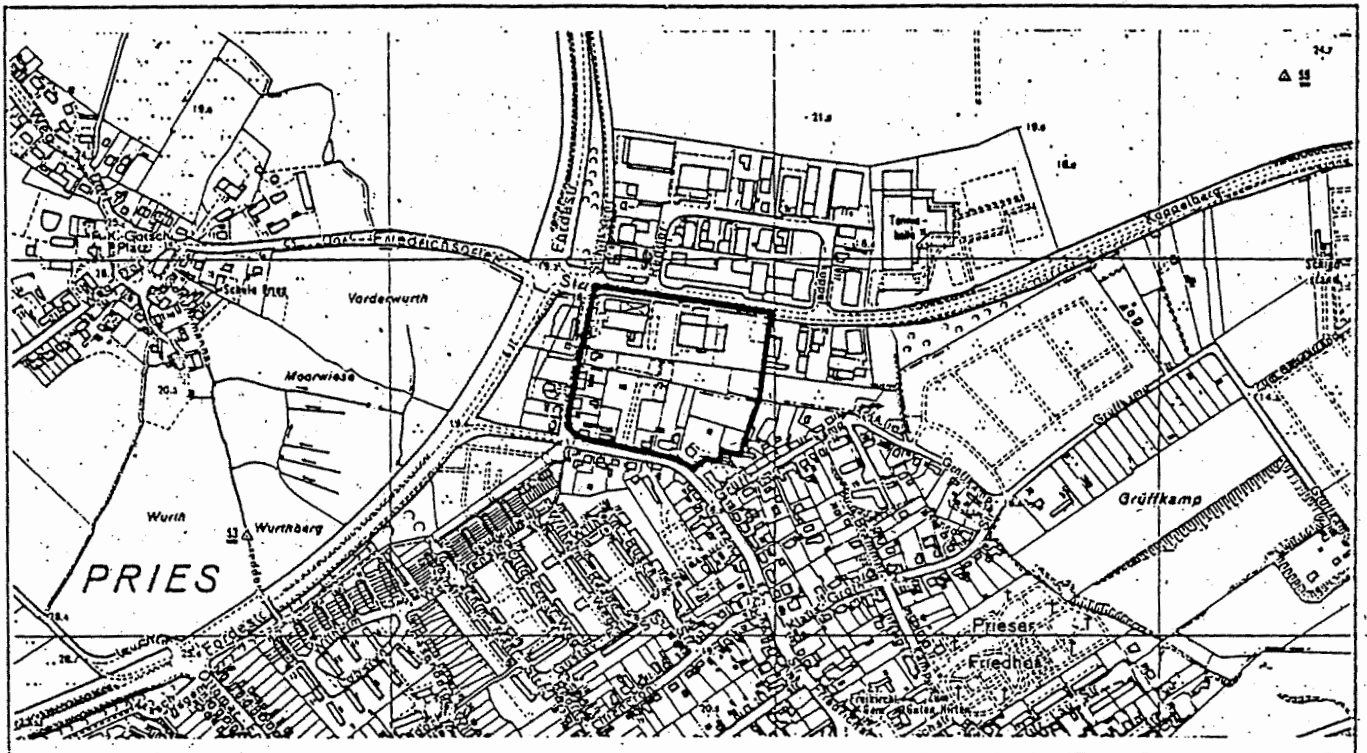


For the creation of the plan, the necessary data was collected from the cadastral maps and the planning maps. The plan is based on the current state of the land and the existing buildings. The plan is valid from the date of its adoption by the council.

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 821

Baugebiet: Kiel – Pries. Nordwestlich Grüffkamp, zwischen Koppelberg
und Friedrichsorter Straße.

Übersichtskarte M 1: 10 000



Begründungsinhalt:

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Ziele der Planung
4. Planinhalt
5. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
6. Beiträge
7. Überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung

1. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 821 soll die bauliche und sonstige Nutzung einer ca. 8.900 m² großen Brachfläche zwischen der Wohnbebauung an der Friedrichsorter Straße und dem Gewerbegebiet Koppelberg neu regeln. Das Gelände wurde früher von der Gärtnerei Nowak genutzt und liegt seit Jahren brach. Der Bebauungsplan Nr. 702, der auf dieser Fläche ein Mischgebiet (gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe) festsetzt, soll zwischen Friedrichsorter Straße und Koppelberg aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 821 ersetzt werden.

Bei der Festlegung der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Gärtnergeländes im Bebauungsplan Nr. 702 wurden die Nutzungsalternativen Wohnen und Gewerbe gegeneinander abgewogen. Alternative A sah eine von Süden über die Friedrichsorter Straße erschlossene Wohnbebauung vor, Alternative B eine Erweiterung der benachbarten Gewerbebetriebe am Koppelberg.

Bedenken der Gewerbebetriebe gegen eine Wohnbebauung führten schließlich zur Festsetzung eines von Süden über eine neue Planstraße erschlossenen Mischgebietes, das gegenüber dem Gewerbegebiet durch einen 4,0 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt werden sollte.

Die mit diesen Festsetzungen am 31.07.1984 rechtskräftig gewordene Planung konnte jedoch seitdem wegen der erheblichen Kosten für Erschließung und Lärmschutz nicht realisiert werden. Einer Übernahme des ehemaligen Gärtnergeländes durch die benachbarten Gewerbebetriebe standen die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 702 entgegen, so daß auch die Planungsalternative B (Gewerbe) trotz Festsetzung eines Mischgebietes nicht als Auffangalternative zum Zuge kommen konnte. Widerstände der betroffenen Grundstückseigentümer an der Friedrichsorter Straße ließen darüber hinaus eine freiwillige Umlegung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes frühzeitig scheitern.

Vor diesem Hintergrund hält die Bauverwaltung das bisherige Konzept des Bebauungsplanes Nr. 702 für nicht mehr tragfähig und die Anordnung einer zwangsweisen Umlegung der Grundstücke für nicht empfehlenswert. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 702 und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 soll das Brachgelände der ehemaligen Gärtnerei einer situationsgerechten baulichen Nutzung zugeführt werden, die wirtschaftlich vertretbar und kurzfristig realisierbar ist. Durch die Planung sollen u. a. kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauland geschaffen werden und damit dazu beigetragen werden, den dringenden Wohnbedarf, der vom Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen sowie der Landesplanungsbehörde im Zeitraum von 1991 - 1997 auf 11.000 Wohneinheiten geschätzt worden ist, zu decken.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 4,8 ha großes Gebiet zwischen Friedrichsorter Straße und Koppelberg. Um den im Bebauungsplan Nr. 702 festgesetzten und in der letzten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes bestätigten Ausbau der Friedrichsorter Straße nicht erneut zum Gegenstand eines Planverfahrens zu machen, ist die im Bebauungsplan Nr. 702 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie als südliche Grenze des Geltungsbereiches gewählt worden.

Die Bebauung an der Friedrichsorter Straße wird durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Die Wohnbaugrundstücke nördlich der Friedrichsorter Straße sind in unterschiedlichen Tiefen gestaffelt. Das tiefste Grundstück, Friedrichsorter Straße 56, reicht 95 m in das Hinterland hinein. Die brachliegenden Flurstücke 1/11 und 268/1 sowie das als Gartenland genutzte Flurstück 1/8 der Flur 3 der Gemarkung Pries sind als Hinterliegergrundstücke nur unzureichend erschlossen.

Südlich der Straße Koppelberg liegen die ein- und zweigeschossig bebauten Betriebsgrundstücke der Firmen Autohaus Friedrichsort (Autohandel mit Reparaturwerkstatt) und Kiel-Color (Fotofachlabor) mit Grundstücksflächen von 8.500 und 9.000 m². Nach Errichtung einer zweiten Produktionshalle im Jahre 1988 läßt das Betriebsgelände der Fa. Kiel-Color keine baulichen Erweiterungen mehr zu. Ständig überbelegte Abstellflächen setzten auch der zukünftigen Entwicklung des Autohauses Friedrichsort enge Grenzen.

Zwischen den Gewerbegrundstücken am Koppelberg und den Grundstücken an der Friedrichsorter Straße erstreckt sich die L-förmige Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei Nowak, die über eine 24 m breite Baulücke an die Friedrichsorter Straße angeschlossen ist.

Östlich außerhalb des Plangebietes setzt sich am Koppelberg die im Bebauungsplan Nr. 323 ausgewiesene gewerbliche Nutzung fort, südöstlich grenzt das Plangebiet an das im Bebauungsplan Nr. 371 festgesetzte Wohngebiet Grüffkamp. Zwischen den Gewerbegrundstücken am Koppelberg und der Wohnbebauung am Grüffkamp reicht von Osten die städtische Kleingartenanlage Scheidekoppel mit drei ca. 650 m² großen Parzellen in das Plangebiet hinein.

Die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Das Grundstück Friedrichsorter Straße 54a weist einen besonders dichten Baumbestand auf. Die Brachflächen sind vollständig mit Spontanvegetation bewachsen. Auf der Parzelle 268/1 steht eine alte Buche, auf den Gartenparzellen befinden sich einige Obstbäume. An der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes sind vereinzelt noch Restknickbestände vorhanden.

3. Ziele der Planung

Folgende städtebauliche Ziele sollen durch den Bebauungsplan Nr. 821 verwirklicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Koppelberg auf dem ehemaligen Gärtnereigelände Nowak, auf drei Parzellen der Kleingartenanlage Scheidekoppel sowie auf rückwärtigen Grundstücksflächen an der Friedrichsorter Straße.
- Schutz der Wohnbebauung an der Friedrichsorter Straße vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Einschränkung der Emissionen im heranrückenden Gewerbegebiet.
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen für nachteilige Veränderungen von bisher nicht genutzten Freiflächen (§ 8a BuNatSchG).
- Schließung der Baulücke zwischen Friedrichsorter Straße 58 und 62.

- Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Bauflucht an der Friedrichsorter Straße (Verdichtung der Wohn- und Mischgebietenutzung).
- Vereinfachung des Planungsvollzuges durch weitgehenden Interessenausgleich unter allen Planungsbetroffenen.

4. Planinhalt

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den rückwärtigen Bereich zwischen Koppelberg und Friedrichsorter Straße als gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der beabsichtigten eindeutigen Zuordnung der rückwärtigen Flächen zum Gewerbegebiet Koppelberg. Die erforderliche Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgt als 123. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den Erweiterungsbedarf der Firmen Autohaus Friedrichsort und Kiel-Color Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Nr. 821 Festsetzungen, die das verfügbare Flächenpotential im Blockinneren einer gewerblichen Erweiterung widmen. Dieser Nutzung wird der Vorrang vor einer Nutzung als Wohnbauland gegeben, um den mit erheblichen Investitionen an den Standort Koppelberg gebundenen Firmen Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung ist die Überdurchschnittliche Bedeutung der Firmen - insbesondere der Firma Kiel-Color - für die Kieler Gesamtwirtschaft. Die Firma Kiel-Color beschäftigt derzeit 170 Mitarbeiter in Dauerarbeitsverhältnissen und weitere Saisonarbeitskräfte. Durch ein erfolgreiches Engagement in Dänemark, Westdeutschland und den neuen Bundesländern (Zweigbetrieb in Rostock) hat der Betrieb seinen Marktanteil kontinuierlich steigern können. Aufgrund dieser positiven Geschäftsentwicklung plant der Betrieb neue Investitionen zur Erweiterung der Produktionskapazität. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen versetzen den Betrieb in die Lage, den Stammsitz in Kiel weiter ausbauen zu können und nicht auf neue Standorte außerhalb Kiels ausweichen zu müssen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können die Firmen ihre Betriebsfläche auf 12.500 m² (Autohaus Friedrichsort) und 17.500 m² (Kiel-Color) steigern.

Die Bebauung Friedrichsorter Straße 64-72 ist als Mischgebiet festgesetzt, um im Anschluß an das Gewerbegebiet eine Mischung mit Betrieben zu ermöglichen. Der Bebauungsplan folgt damit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 702, der hier beiderseits der Friedrichsorter Straße ein Mischgebiet ausweist.

Die Grundstücke Friedrichsorter Straße 54a-62 sind als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, um die seit dem 19. Jahrhundert entlang der Straße angesiedelte Wohnnutzung in ihrem Bestand zu sichern.

Nutzungsausschlüsse betreffen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gewerbegebiet, die als Konkurrenz zu anderen gewerblichen Nutzungen die angestrebte Funktionsverteilung im Stadtteil nachteilig verändern würden. Zudem würden diese Nutzungen das knappe Gewerbeflächenpotential nördlich des Kanals weiter verringern und die Versorgungsfunktion des Friedrichsorter Stadtteilzentrums gefährden.

Die Gewerbe und Wohnbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit durch breite, durchgrünte Bereiche (Kleingärten, ehemalige Gärtnerei) getrennt.

Aufgrund der im Bebauungsplan nur noch eingeschränkten räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe ist die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt worden, um gesunde Wohnverhältnisse für die geplante Wohnbebauung zu gewährleisten (siehe auch Kapitel 4.7.). Hierzu sind gem. § 1 (4) BauNVO die Gewerbegebiete nach Art der zulässigen Nutzung so gegliedert worden, daß sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens nicht wesentlich stören.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der Friedrichsorter Straße leitet sich aus der diesen Straßenabschnitt prägenden zweigeschossigen Einzelhausbebauung ab. Maßstab für die Obergrenze der baulichen Dichte im Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die zu über 80 % mit Gebäuden überbaut werden können. Durch diese kompakte Bebaubarkeit der Grundstücke soll den Betrieben eine weitreichende Entwicklungsmöglichkeit am vorhandenen Standort geboten werden, die sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht einem Ausweichen auf neue Standorte vorzuziehen ist.

Um das prägende, gleichrangige Nebeneinander von steil- und flachgeneigten Dächern an der Friedrichsorter Straße zu erhalten, wurde eine einseitige Bevorzugung von steilgeneigten Dächern durch Nichtanrechnung der Dachgeschoßfläche auf die zulässige Gesamtgeschoßfläche ausgeschlossen. Daneben wird verhindert, daß der durchgrünte, teilweise parkartige aufgelockerte Charakter des WA-Gebietes durch eine nicht angemessene Verdichtung von Wohnungen und Wohnraum verlorenght.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeit

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der vorhandenen Baustruktur. Für das Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise ohne Längensbeschränkung für Gebäude und Hausgruppen, um eine kompakte, flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse ist das Gewerbegebiet in zwei überbaubare Einzelflächen gegliedert, die durch einen Pflanzstreifen voneinander getrennt sind. Die Flächen sind in der Grundstückstiefe durchgehend bebaubar, um eine betriebsgerechte funktionelle Verknüpfung von geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen zu ermöglichen. Auf die Erhaltung einzelner Bäume und Restknickbestände südlich der bisherigen Grenze des Gewerbegebietes ist zugunsten zusammenhängender Bauflächen verzichtet worden. Die rückwärtigen Baugrenzen sind so festgesetzt, daß ein Abstands- und Pflanzstreifen zum Sichtschutzwahl verbleibt.

An der Friedrichsorter Straße sind in zweiter Bauflucht neue überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, um auf den relativ großen Grundstücken Baulandreserven für eine Nachverdichtung zu schaffen.

Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet ist durch die Höhe betrieblich notwendiger Hallen bestimmt. Die an der äußeren Baugrenze festgesetzte Höhe entspricht der im Bebauungsplan Nr. 323 festgesetzten Regelbauhöhe.

Die Bebauung entlang der Friedrichsorter Straße ist im Plangebiet durch zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach und eingeschossige Gebäude mit steilgeneigtem, ausgebautem Dach (Drempelhöhe ca. 1,0 m) geprägt. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich in Abhängigkeit von der Dachform an dieser Geschossigkeit. In zweiter Bauflucht sind nur niedrige Traufhöhen und quergestellte Dachfirste zulässig, um die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke gering zu halten.

4.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Auf Wunsch der betroffenen Anlieger sieht der Bebauungsplan im Wohngebiet größtenteils eine dezentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Einzelgrundstücken vor. Im Bereich der Baulücke zwischen Friedrichsorter Straße 58 und 62 ist mit der Errichtung von Geschoßwohnungen zu rechnen. Deshalb ist hier eine zentrale Stellplatzanlage an der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die Zone zwischen erster und zweiter Bauflucht für Freiflächennutzungen freizuhalten. Im Gewerbegebiet werden die vorhandenen Stellplatzanlagen erweitert.

Der sich aus dem Stellplatzaufkommen ergebende Bedarf an öffentlichen Parkständen im Baugebiet entspricht der Gesamtbilanz des Bebauungsplanes Nr. 702 und ist in den angrenzenden öffentlichen Straßen nachgewiesen.

4.5 Flächenbilanz

Die Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 821 setzt sich folgendermaßen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	23,4 %
Mischgebiet	0,47 ha	9,8 %
Gewerbegebiet	3,00 ha	62,2 %
Verkehrsfläche	0,22 ha	4,6 %
Gesamt	4,82 ha	100,0 %

4.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.6.1. Bindungen für die Bepflanzung

Zur Gliederung und Abschirmung des Gewerbegebietes sind an den vorhandenen Grundstücksgrenzen in unterschiedlicher Breite Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Hecken festgesetzt. An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes ist ein 10-12 m breiter, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Sichtschutzwall (Höhe 1,80-3,0 m) aufzuschütten, der das Gewerbegebiet vom dahinterliegenden Wohngebiet trennt.

Als sonstige Bepflanzung ist im Gewerbegebiet eine extensive Begrünung (Moos, Magerrasen etc.) größerer Dachflächen festgesetzt. Dadurch soll den nachteiligen Folgen großflächiger Überbauungen für Stadtklima und Stadtökologie entgegengewirkt werden und ein teilweiser ökologischer Ausgleich des geplanten baulichen Eingriffes gesichert werden. Die Anerkennung der dem B-Plan zugrunde liegenden Festsetzungen sind daneben Bestandteil des zwischen der Stadt Kiel und der Firma "Kiel-Color Brand GmbH & Co" getroffenen Verkaufsverhandlungen über die städtische Liegenschaft Flurstück 3/57 der Flur 3 der Gemarkung Seekamp. Um den stadtökologischen Wert der übrigen Pflanzflächen zu erhöhen, sind als Bepflanzung nur heimische Laubgehölze zugelassen. Um den Versiegelungsgrad des Plangebietes weiter zu minimieren, sind die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplatz nur wasserdurchlässig oder mit Fuge herzustellen.,

4.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung (Pflanzgebote, Dachbegrünung) stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BuNatSchG dar.

Vom Grünflächenamt der Stadt Kiel ist eine vorläufige Ausgleichsbilanzierung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt worden.

Um einen 100 % Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erzielen, sind freiwillige, kommunale pflegerische Maßnahmen in Form von Aufforstungen im Bereich des Gutes Seekamp im Umfange von ca. 5.700 m² vorgesehen.

Zwar ist im allgemeinen Träger dieser Maßnahmen der Verursacher, bzw. wenn die Gemeinde die Maßnahme trägt, ist der Verursacher zur Kostenerstattung verpflichtet, Grundlage hierfür stellt jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen dar.

Werden die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt, hat die Gemeinde die Kosten zu tragen.

Da durch die bestehende baulich verfestigte Situation auch bei Ausweitung des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen nicht im ausreichenden Umfang vorhanden wären, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes unvermeidlich.

Die von der Stadt zu tragenden Kosten dieser Ersatzmaßnahmen sind in dem Kapitel 7 "Überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung" aufgelistet.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Verkehrsbelastung der Friedrichsorter Straße führt im Bereich der Straßenrandbebauung zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18.005. Um zumindest einen zumutbaren Innenraumpegel zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Schallschutzfenster fest.

Zum Schutz des Wohngebietes vor gewerblichen Emissionen beschränkt der Bebauungsplan das Emissionsverhalten der Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet auf Mischgebieteniveau. Für Geräusche, den hauptsächlich wirksamen Emissionsbereich, ist eine weitergehende, situationsbezogene Beurteilung durch das Akustik-Labor Kiel vorgenommen worden. Aufgrund der Untersuchung sind im Bebauungsplan Emissionshöchstwerte als flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Bei den festgesetzten Immissionswerten ist die erhöhte Lästigkeit auffälliger Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) berücksichtigt. Alle festgesetzten Höchstwerte können von den vorhandenen Gewerbebetrieben mit verhältnismäßig geringem Aufwand für Schallschutzvorkehrungen eingehalten werden.

Die Arbeitsgruppe UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) hat den Bebauungsplan Nr. 821 auf seine Umweltverträglichkeit geprüft und festgestellt, daß mit der Planung z. T. beachtliche nachteilige Veränderungen der vegetationsbestandenen Freiflächen verbunden sind. Die nachteiligen Folgen der Planung können aber nach Einschätzung der Arbeitsgruppe durch die festgesetzten Pflanzbindungen ausgeglichen werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Zur Pflege des Ortsbildes sind in den Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung von Dächern und Fassaden aufgenommen. Ziel der Festsetzungen ist eine Beschränkung auf Gestaltungselemente und Materialien, die das Straßenbild i. S. eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Einheit und Vielfalt positiv prägen. Besondere Vorschriften über die Gestaltung von Vorgärten sollen das bestimmungsgemäße Erscheinungsbild dieser Flächen als Grünfläche sichern.

4.9 Ver- und Entsorgung

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Versorgungsleitungen für die Energie- und Wasserversorgung sind ebenfalls vorhanden. Festsetzungen zur Lage der Abfallbehälterstandfläche sichern eine rentable Abfallentsorgung.

5. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen weitgehend die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer, so daß zur Verwirklichung des Planes bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich sind. Die Interessenlage der Grundstückseigentümer läßt erwarten, daß die Schlüsselgrundstücke für die Erweiterung des Gewerbegebietes kurzfristig von den Betrieben erworben werden können. Die von der Planung betroffenen städtischen Kleingartenparzellen können im Einvernehmen mit den Pächtern von der Stadt gekündigt werden, um die Fläche an den benachbarten Gewerbebetrieb zu veräußern. Das ehemalige Gärtnereregelände befindet sich bereits im Eigentum der Betriebe.

Aufgrund der weitgehenden Realisierung der Angebotsplanung zieht der Bebauungsplan keine besonderen Maßnahmen der Plandurchführung in Betracht.

Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück nicht in der festgesetzten Weise bepflanzen, können durch ein Pflanzgebot nach § 178 des Baugesetzbuches zu einer plangemäßen Bepflanzung verpflichtet werden.

6. Beiträge

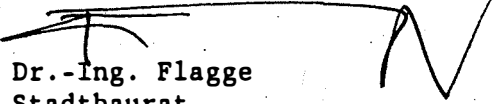
Beitragspflichten werden durch den Bebauungsplan Nr. 821 nicht abgelöst. Beitragspflichten für den Aus- und Umbau der Friedrichsorter Straße bleiben unberührt.

7. Überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung

Für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz entstehen Kosten in Höhe von ca. 150.000,00 DM.

Für Straßenbaumpflanzungen im Bereich der Straße "Koppelberg" sind ca. 36.000,00 DM veranschlagt.

Durch den Verzicht auf die im Bebauungsplan Nr. 702 festgesetzte Planstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen fallen für die Stadt keine weiteren Kosten an.


Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat

Auflagen- und Hinweiserfüllung
gem. Erlaß des Innenministers des
Landes Schl.-Holst. vom 12.06.1995
Gesch.-Z.: IV.810.c-512.113-2(21) auf
Beschuß der Ratsversammlung
vom 24.08.1995....

Kiel, den 09. Nov. 95

Landeshauptstadt Kiel

Der Magistrat
Im Auftrage:

