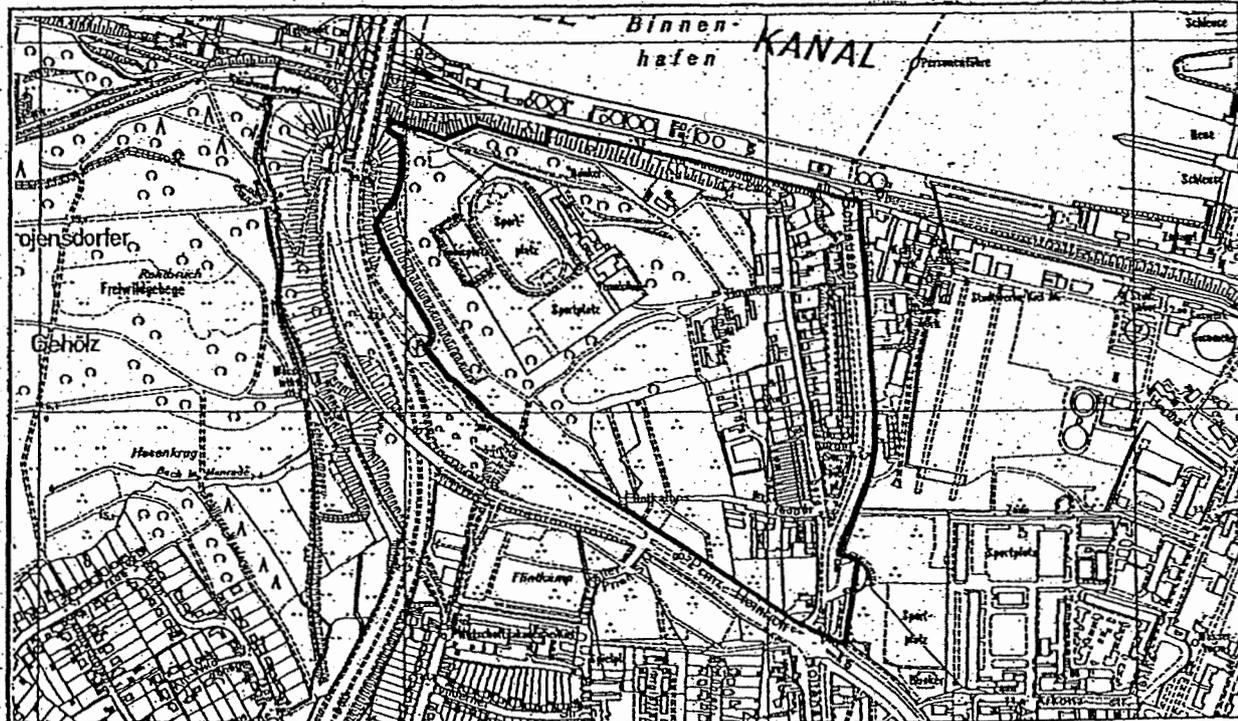




BEBAUUNGSPLAN NR. 850

Baugebiet: Kiel-Wik. Südlich der Uferstraße, westlich der Schleusenstraße, nördlich der Prinz-Heinrich-Straße, östlich der B 503.

Übersichtskarte 1:10000



Erläuterungen zu den Planungsvorstellungen:

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

Stand 4/2001

K o p i e

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 850

Begründungsinhalt

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestandsdarstellung
4. Ziele der Planung
5. Inhalte der Planung
6. Planungsvorgaben
7. Altlasten
8. Immissionsbelastungen
9. Flächenbilanzierung
10. Überschlägig ermittelte Kosten

1. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 850 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 653 überplant, der Festsetzungen traf für den Bau von Schuleinrichtungen für eine geplante überbetriebliche Ausbildungsstätte.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere die Abgrenzung schützenswerter Nutzflächen gegenüber bebaubaren Flächen planungsrechtlich zu sichern. Die planerischen Zielvorstellungen für die überplanten Flächen orientieren sich überwiegend am Bestand.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzung der Prinz-Heinrich-Straße; im Westen durch die westliche Begrenzung des dortigen Wanderweges 1. Ordnung sowie der östlichen Böschungskante der B 503; im Norden durch die nördliche Begrenzung der Dauerkleingartenanlage (Gemarkung Wik, Flur 1, Flurstück 306/16) und der südlichen Begrenzung der Uferstraße. Im Osten bildet die östliche Begrenzung der Schleusenstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

3. Bestandsdarstellung

Das Plangebiet ist unterteilt in einen durch große Grün- Frei- und Waldflächen geprägten westlichen Bereich und einen teilweise sehr intensiv bebauten östlichen Bereich.

Die Grün- und Freiflächen setzen sich überwiegend aus Sukzessionsflächen, Sportanlagen des Wiker SV, Kleingärten, einem Gartenprojekt der Kieler Beschäftigungs- und Ausbildungsgesellschaft (KIBA GmbH) sowie Bereichen, die sukzessive verwaldet sind, zusammen. Nördlich des Gartenbauprojektes Timmerberg befindet sich zudem eine Wiese, die sich im Besitz der LH Kiel befindet.

Im südlichen Planbereich befinden sich Einrichtungen der Technikerfachschule (TFK) und der Wirtschaftsakademie Kiel (WAK) sowie einzelne Gewerbebetriebe.

Im Norden besteht eine ehemalige Notbehelfsunterkunft, die derzeit vom Kieler Wohnraumbeschaffungsverein e. V. bewirtschaftet wird.

Der angrenzende „Auberg“ ist durch Wohngebäude gekennzeichnet, welche in den hinteren Grundstücksbereichen zum Teil gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Der Bereich der Schleusenstraße im äußersten Osten des Gebietes wird dagegen von einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung in ihrem Erscheinungsbild dominiert, die zwar in der Denkmaltopographie der Landeshauptstadt Kiel enthalten ist, aber noch kein eingetragenes Kulturdenkmal i. S. d. § 5 Denkmalschutzgesetz ist.

Im Plangebiet fehlen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, jedoch bieten Einrichtungen im Bereich der nördlichen Holtenauer Straße einen gewissen Ausgleich.

Das vorhandene Erschließungssystem (Timmerberg, Auberg, Flintkampsredder) befindet sich in einem funktional und gestalterisch unbefriedigenden Zustand.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine behutsame am Bestand orientierte Entwicklung des Gebietes. Dazu gehört neben der Berücksichtigung des Bestandes an Bauten auch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen einschließlich der verschiedenen dort vorhandenen Nutzungen (Kleingärten, Sportanlagen, soziale Einrichtungen etc.).

5. Inhalte der Planung und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Die bebauten Flächen im Osten des Plangebietes werden in weiten Teilen als eingeschränktes Mischgebiet (Mle) festgesetzt. Neben der Zweckbestimmung Wohnen bedeutet dies, dass u. a. nicht das Wohnen störende Gewerbebetriebe gleichwertig zugelassen werden können.

Entlang der Straße Auberg wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine Randlage aus, die eine Berücksichtigung gewerblicher Nutzungen im besonderen Maße möglich erscheinen lässt, ohne die Wohnqualität des Planbereiches zu verschlechtern.

Südlich des Flintkampsredder wird zur Absicherung der vorhandenen Ausbildungseinrichtungen ein Sondergebiet für Hochschule und Forschung festgesetzt. Das vorhandene Wohn/Gewerbe in diesem Bereich wird durch textliche Festsetzungen gesichert.

Der im südlichen Bereich Schleusenstraße/Auberg vorhandene Kinderspielplatz bleibt erhalten und wird aufgrund der gewonnenen Flächen durch den Rückbau der vorhandenen Straßen erweitert.

Eine südlich des Wiker SV gelegene Grünfläche ist als Erweiterungsfläche für den Wiker SV vorgesehen, um hier einen zusätzlich benötigten Fußballplatz zu realisieren (s. auch Kapitel „Immissionsschutz“). Aufgrund der zwingenden Nähe des Platzes zu den infrastrukturellen Einrichtungen des Vereines stellt dies die einzig denkbare Erweiterungsfläche dar.

Das Gartenbauprojekt Timmerberg, welches betrieben wird von der Kieler Beschäftigungs- und Ausbildungsgesellschaft mbH (KIBA), wird Ende 2001 den Standort in der Wik verlassen und auf das Gelände am Kollhorst verlagert, so dass die Wagengemeinschaft auf dieser Fläche untergebracht werden kann. Konkrete Nutzungsabsichten für den verbleibenden Teil des ca. 2,3 ha großen Geländes bestehen zurzeit nicht.

Um den Grüncharakter des Bereiches nicht zu gefährden, ist daher im Bebauungsplan die Fläche als „private Grünfläche – Naturnahe Nutzungen“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Vielzahl potentieller Nutzungen, sofern das Erscheinungsbild der Grünflächen nicht beeinträchtigt wird.

Die GRZ ist mit 0,3 und 0,4 sowie die GFZ mit Werten zwischen 0,65 und 1,2 für die verdichteten Bereiche festgesetzt worden. Für die westlichen Übergangsbereiche zu den Grün- und Freiflächen beträgt die GRZ dagegen nur zwischen 0,2 und 0,3 sowie die GFZ zwischen 0,3 und 0,6.

Dies entspricht zum einen den bestandsorientierten Planungsvorstellungen sowie andererseits dem Betreiben, von der Schleusenstraße zu den östlich gelegenen Grün- und Freiflächen eine allmähliche Reduzierung des baulichen Ausnutzungsgrades und damit einen harmonischen Übergang zu erreichen.

Im Bereich des Aubergs 57 ist eine begrünte Tiefgarage erstellt worden, um den begrünten Charakter an der Schnittstelle zwischen östlicher Bebauung und westlichen Grün- und Freiflächen zu erhalten. Hieraus ergibt sich zwangsläufig eine Überschreitung der GRZ i. S. d. § 17 BauNVO, die im Bebauungsplan als textliche Festsetzung zugelassen wird. Im Bereich Auberg 48 – 56 ist die GRZ auf 0,5 festgesetzt worden. Dienst entspricht dem Bestand, der sich aus einer Mischung von Wohnen und kleingewerblicher Nutzung zusammensetzt. Diese Funktionsmischung soll auch weiterhin in diesem Ausmaß ermöglicht werden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf vorhandenen Straßen und Wegen, die jedoch umgeplant werden, um den Verkehrsablauf im Gebiet zu verbessern und die Straßenräume gestalterisch aufzuwerten. Im Bereich der südlichen Schleusenstraße ist eine Fläche zudem als Park-and-Ride-Parkplatz vorgesehen. Der ursprünglich im B-Plan Nr. 653 sowie in der Vorentwurfsfassung zum B-Plan Nr. 850 festgesetzte Anschluss des Flintkampsredders an die Prinz-Heinrich-Straße entfällt, da gegenwärtig die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet eine Anbindung nicht zwingend erforderlich machen.

Der Bereich „Naturnahe Nutzungen“ (ehem. Gartenbauprojekt „Timmerberg“) wird zukünftig über die Straße Flintkampsredder, da die jetzige Erschließung über die Straße Timmerberg der Sportplatzenerweiterung des Wiker SV im Wege steht, erschlossen.

Eingriffsregelung

Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, werden zusätzliche, über die jetzigen nach § 34 BauGB hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten, nicht festgesetzt. Daher findet auch die Eingriffsregelung gemäß BNatschG keine Anwendung. Zudem wird durch die geplante Begrünung der Straßenräume (Auberg, Timmerberg) und die Erweiterung des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Schleusenstraße eine begrenzte Erweiterung der Grünflächen im B-Plan festgesetzt.

6. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Kiel wird das Plangebiet als Grünfläche, gemischte Baufläche sowie Sondergebiet Hochschule/ Forschung dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen gelten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches gab es einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 653), der aufgrund eines Ausfertigungsfehlers unwirksam ist. Ein Aufhebungsverfahren für diesen Plan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 850 durchgeführt.

7. Altlasten

Im Hinblick auf die Bestands- und Nutzungsgeschichte des Plangebietes konnten bauleitplanrelevante Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen für den überplanten Bereich nicht generell ausgeschlossen werden. Durch ein geologisches Büro ist im Auftrag des Umweltschutzamtes der Landeshauptstadt Kiel daher eine planbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt worden.

Auf Grundlage detaillierter Informationen über die Bestands- und Nutzungsgeschichte des Plangebietes sowie von Bodenproben sind Altlastenbereiche ermittelt worden, auf denen sich kontaminierte Böden befinden.

Katasterbezeichnung	Grundstücksbezeichnung	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AA 42, Bereich A (Altlastenfläche 1)	Timmerberg	Altablagerung (Bodenaushub, Bauschutt, Verbrennungsrückstände und Gasreinigungsmasse des Gaswerks Wik)	Arsen, Blei; polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Phenole, Cyanide
AS 565 (Altlastenfläche 2)	Flintkampsredder 5	Autolackierbetrieb; Eigenbedarfstankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe [vermutet aufgrund Autolackiererei: Schwermetalle; BTEX-Aromaten, leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW)]
AS 277 (Altlastenfläche 3)	Flintkampsredder 10	Eigenbedarfstankstelle (1962-1985); Kfz-Werkstatt (1960-heute); Fördeschlosserei (1993-heute)	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und BTEX-Aromaten [vermutet aufgrund Kfz-Werkstatt und Schlosserei; Schwermetalle; polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW)]

Diese Altlastenflächen sind im Plan gekennzeichnet worden, um auf die dort nachgewiesenen Bodenkontaminationen hinzuweisen.

Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

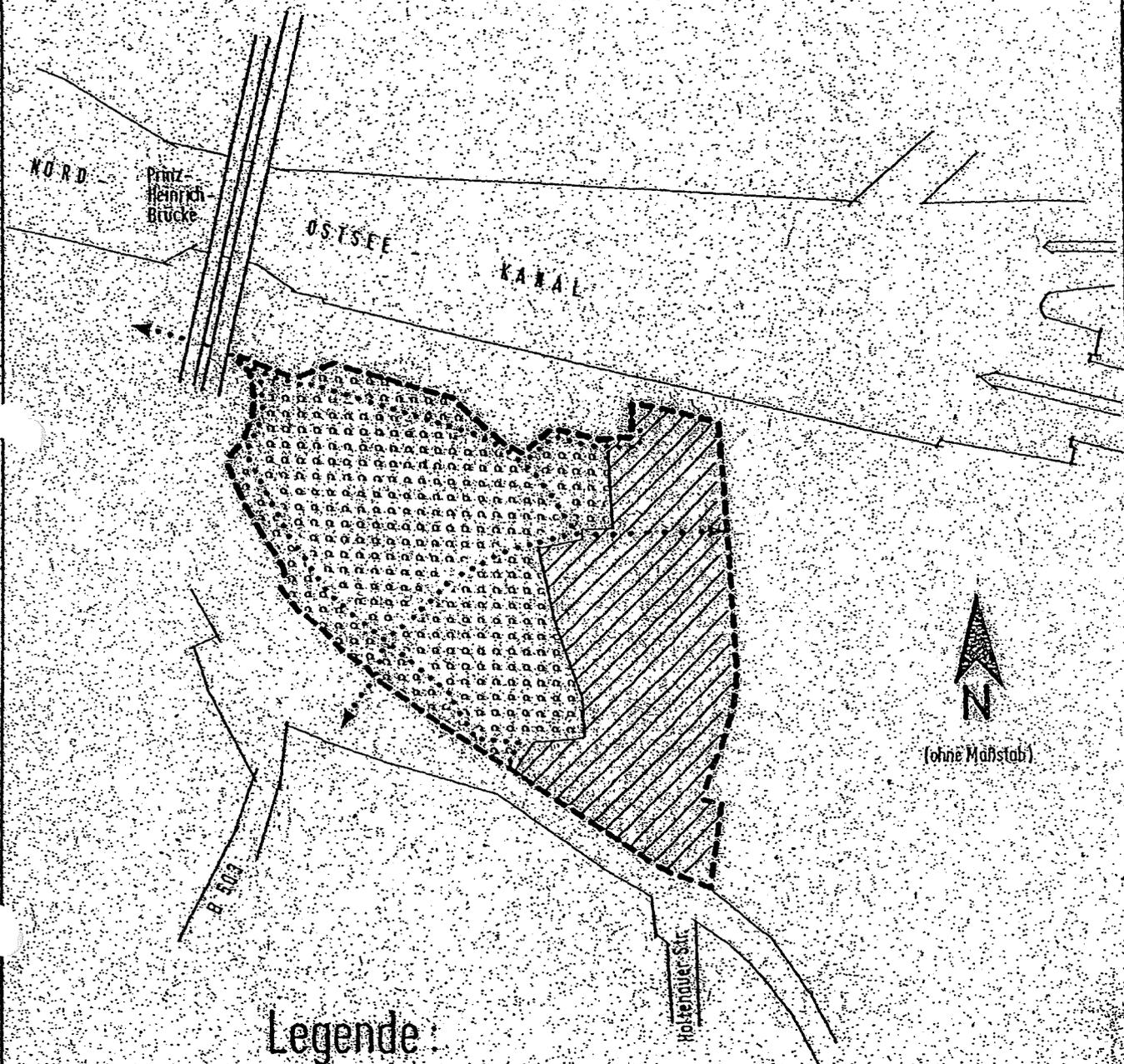
Eine Verlagerung der in diesem Zusammenhang ungelösten Konflikte in den Planvollzug ist zulässig, da dort eine Lösung gewährleistet ist. Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können angesichts der nachgewiesenen/vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials/Sanierungsumfanges sowie Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung und/oder Wiederverwertung vom Aushubmaterial erforderlich werden.

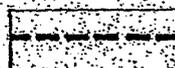
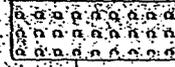
Für die folgenden Flächen sind konkrete Bodenkontaminationen zwar nicht nachgewiesen worden, aber aufgrund der Vornutzung(en) sind diese nicht auszuschließen:

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AA 42	Timmerberg	Altablagerung Bodenaushub, Bauschutt, Verbrennungsrückstände und Gasreinigungsmasse des Gaswerks Wik)	Schwermetalle; polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), BTEX-Aromaten, Phenole, EOX, Cyanide

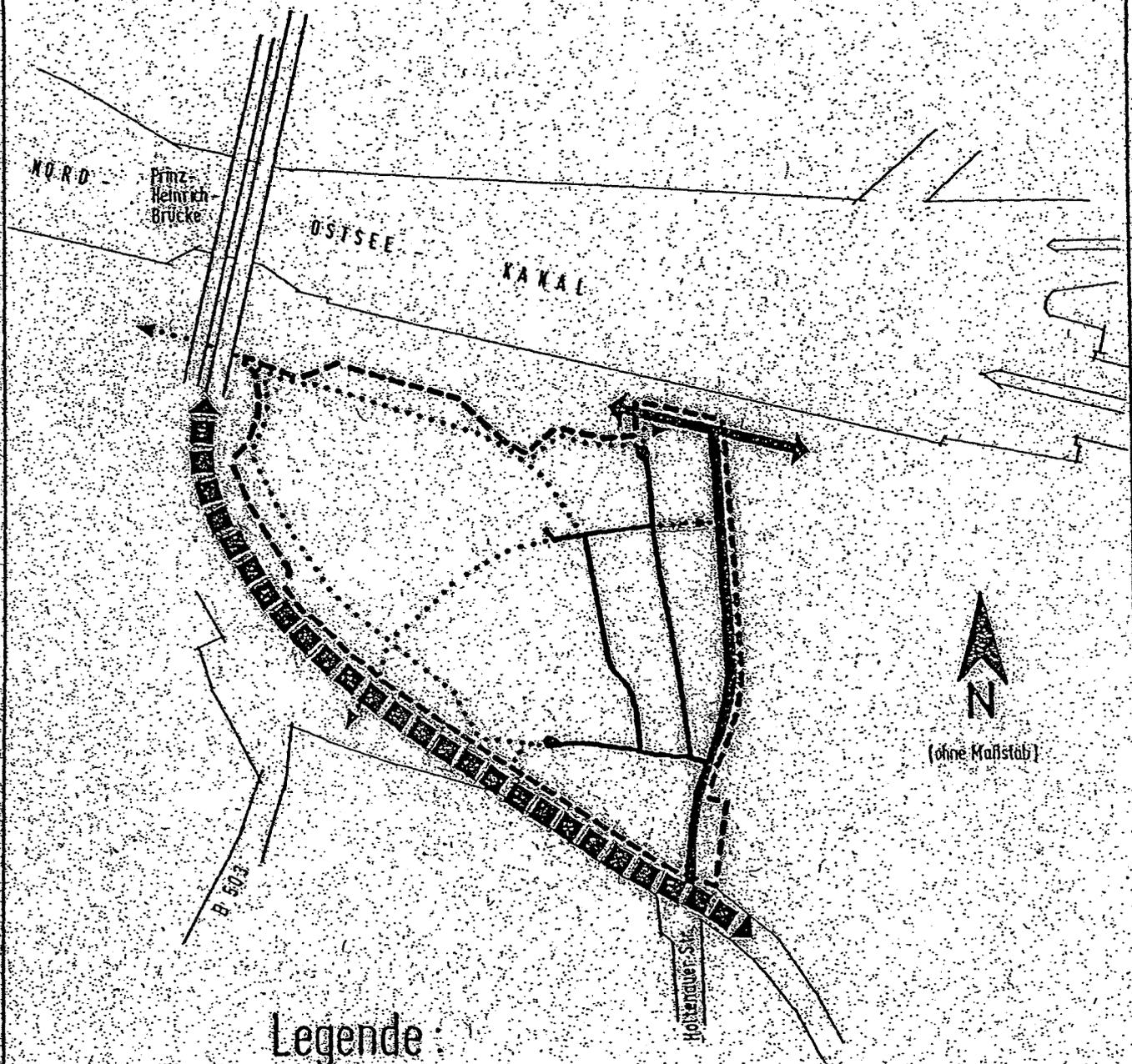
Baustruktur



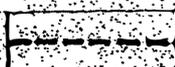
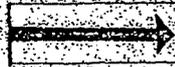
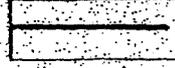
Legende :

-  Plangebietsgrenze
-  Fußwege
-  Baubereiche
-  Grün - und Freiflächen

Verkehr



Legende:

-  Plangebietsgrenze
-  Fußwege
-  Hauptsammelstraße
-  Sammelstraße
-  Anliegerstraße

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 584	Auberg 39	Schlosserei (1927-1976), Kfz-Werkstatt (bis heute)	Schwermetalle; Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), BTEX-Aromaten
AS 585	Auberg 41	Tischlerei (1927-heute)	Schwermetalle; leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW), BTEX-Aromaten, Phenole
AS 586	Auberg 52-54	Bauschlosserei (1922-heute)	Schwermetalle; Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW)
AS 588	Auberg 62	Kfz-Werkstatt, Autopflege-Betrieb (1991-heute)	Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), BTEX-Aromaten
AS 589	Schleusenstraße 37	Verarbeitung und Lagerung von Schlacke aus Kohlekraftwerk Wik	Schwermetalle; polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Resümierend stellt das Umweltschutzamt fest, dass die Untersuchungsergebnisse einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die vorgesehenen Nutzungen nicht entgegenstehen.

In dem Bereich nördlich des Gartenbauprojektes Timmerberg, der für eine Erweiterung der Sportanlagen des Wiker Sportvereines vorgesehen ist, befindet sich abgelagerte Schlacke, deren Ursprung nicht zu klären war. Die Bohrungen ergaben zwar nur außerhalb des Bereiches erhöhte Werte (Altlastenfläche 1), naturgemäß sind jedoch auch hier Schadstoffnester nicht auszuschließen, die bei stichprobenartigen Bohrungen nicht erkennbar sind.

8. Immissionsbelastungen

Westlich des Wohnbereiches der vom Kieler Wohnraumbeschaffungsverein e.V. bewirtschaftet wird (Timmerberg), ist die Anlage eines Fußballplatzes durch den Wiker SV geplant.

Um die dortige Wohnnutzung vor unzumutbaren Immissionen zu schützen, ist seitens des Umweltschutzamtes ein Mindestabstand der Spielfläche zum Wohnbestand von 30 m gefordert worden. Dies wird durch eine textliche Festsetzung im B-Plan gesichert.

Für den Bereich Schleusenstraße und Prinz-Heinrich Straße weist die Lärmkarte der Landeshauptstadt Kiel hohe Straßenverkehrsimmissionswerte auf. Um das vorhandene Wohnen zu schützen, sind auf Grundlage von Berechnungen gem. DIN 18005 Lärmschutzfenster zwingend vorgeschrieben worden. Zusätzlich sind zur Prinz-Heinrich-Straße Abstandsflächen in Form von Stellplatzanlagen und bepflanzten Grünflächen festgesetzt worden, sowie das Wohnen nur eingeschränkt zugelassen worden.

Durch die Planung einer parallel zur Schleusenstraße verlaufende gewerbliche Erschließungsstraße (B-Plan Nr. 874a) wird zusätzlich der Gewerbeverkehr auf der Schleusenstraße reduziert.

9. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich insgesamt			300.000 m²	100 %
Mischgebiet (MI)		58.400 m ²		20 %
Sondergebiet (SO)		21.100 m ²		7 %
Private Grünflächen, insgesamt		97.400 m ²		32 %
Sportflächen	56.800 m ²			
Kleingärten	16.800 m ²			
Naturahe Nutzungen	23.800 m ²			
Öffentliche Grünflächen, insgesamt		68.800 m ²		23 %
Kinderspielplatz	3.200 m ²			
Naturahe Grünfläche	7.100 m ²			
Wald	58.500 m ²			
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)		54.300 m ²		18 %

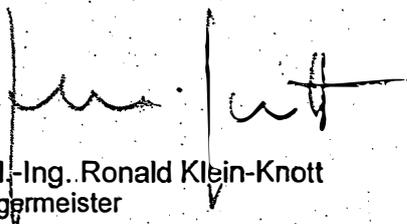
10. Überschlüssig ermittelte Kosten und Beiträge

Kosten für Umbau/Erneuerung Glücksburger Straße, Flintkampsredder, Auberg sowie Timmerberg:

Straßenbau	:	935.665,00 €
Beleuchtung	:	191.735,00 €
Ver- und Entsorgung	:	<u>1.114.616,00 €</u>
Gesamtkosten		2.242.016,00 €
		=====

Die Refinanzierung der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt durch den allg. Gebührenhaushalt (Sanierung von Straßenkanälen).

Die Straßenbau- und Beleuchtungskosten sind gem. kommunaler Abgabensatzung zu 75 % auf die Anlieger umlegbar. Die verbleibenden 25 % (281.210 €) sind von der Stadt zu tragen.


Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister

Anhang

Pflanzenliste 1:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-
Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberpappel (*Populus alba*), Zitterpappel
(*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Traubeneiche
(*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus
aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*) sowie Obstbaumsorten.

Pflanzenliste 2:

Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)

Sauerdom (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn
(*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Liguster
(*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn
(*Rhamnus cathartica*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Hundstose (*Rosa canina*), Ohrweide
(*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Korbweide (*Salix viminalis*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzenliste 3:

Obstbäume (Hochstammssorten)

Grafensteiner, Jakob Lebel, Ontario-Apfel, Finkenwerder Herbstprinz, Ananasrinete