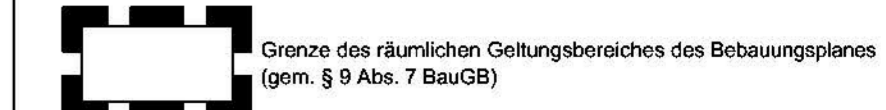


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 864

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2012 (GVBl. Schl.-H. S. 371), wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 864, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

auf der Grundlage der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1960 (BStBl. 1961 I S. 98)

### FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO



Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

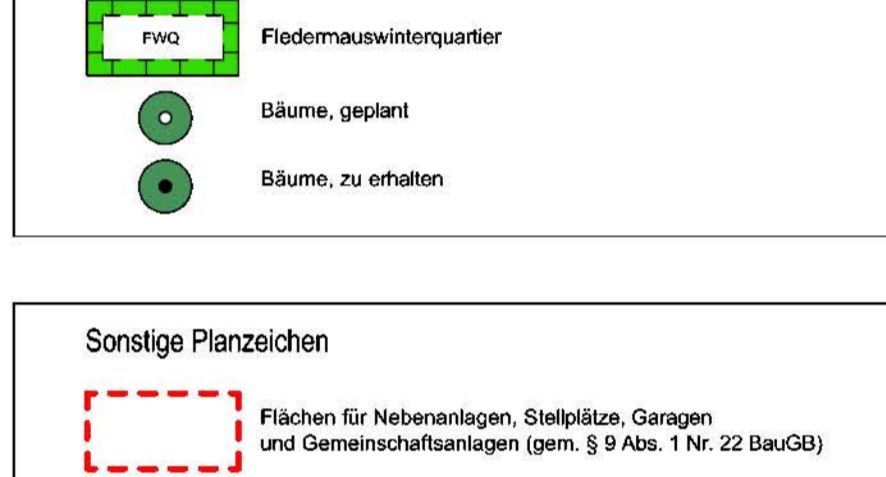
Sonstige Planzeichen

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6

BEBAUUNGSPLAN NR. 864  
Anschark-Park

Baugebiet: Kiel-Wik, Weimarer Straße, Warnemünder Straße, östliche und südliche Grenze  
Anschark-Krankenhaus, Im Anscharkpark



Übersichtskarte 1:10000

Erworbene und auf Grundlage des § 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufbaubeschlusses der Bauernversammlung vom 26.05.2010...

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Sachverwalter

Siegel

## Textliche Festsetzungen

Vorwerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 194).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

10. Darstellung ohne Normencharakter

11. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6

12. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2012 (GVBl. Schl.-H. S. 371).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

10. Darstellung ohne Normencharakter

11. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6

12. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2012 (GVBl. Schl.-H. S. 371).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

10. Darstellung ohne Normencharakter

11. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6

12. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2012 (GVBl. Schl.-H. S. 371).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.7 Für Baumpflanzungen auf der Mischgebietsfläche im Bereich Haus 1, 18 und 19 sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.7) vorzusehen.

4.8 Für Baumpflanzungen der Mischgebietsfläche im Bereich Haus F, nördlich der Planstraße D sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.8) vorzusehen.

4.9 Für Baumpflanzungen auf der Mischgebietsfläche im Bereich Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.9) vorzusehen.

4.10 Für Baumpflanzungen auf der Mischgebietsfläche im Bereich Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.10) vorzusehen.

4.11 Für die geplanten Baumpflanzungen entlang der Heiligenhammer Straße ist die in der Straße vorhandene Baumart (Winter-Linde) zu verwenden.

4.12 Für die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen dem Weg im Anscharkpark und den Häusern 8, 15, E und J sind die in der Tabelle aufgeführten Gehölze vorzusehen.

4.13 Die innerhalb der Mischgebietsfläche geplanten ebenerdigen Stellplatzanlagen sind offensorg (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) auszubilden.

4.14 Im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen sind randlich stehende Bäume dauerhaft mit einem Antriebschutz vor Beschädigungen zu versehen.

4.15 Für anzupflanzende Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte, luft- und wasserdruchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

4.16 Die Überdachung der als Tiefgarage festgesetzten Stellplätze ist außerhalb der Straßen, Zuzugs- und Gebäudeflächen mit einer Anordnung von mindestens 40% zu begrünen.

4.17 Innerhalb der südlich von Haus 7 gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft ist ein vollständiger Kronenschluss des Baumbestandes zu erhalten.

4.18 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.18) vorzusehen.

4.19 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.19) vorzusehen.

4.20 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.20) vorzusehen.

4.21 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.21) vorzusehen.

4.22 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.22) vorzusehen.

4.23 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.23) vorzusehen.

4.24 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.24) vorzusehen.

4.25 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.25) vorzusehen.

4.26 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.26) vorzusehen.

4.27 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.27) vorzusehen.

4.28 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.28) vorzusehen.

4.29 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.29) vorzusehen.

4.30 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.30) vorzusehen.

4.31 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.31) vorzusehen.

4.32 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.32) vorzusehen.

4.33 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.33) vorzusehen.

4.34 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.34) vorzusehen.

4.35 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.35) vorzusehen.

4.36 Innerhalb der südlich von Haus 8, 13, 15 und E (ausgenommen die Fläche der GST, die von dem Weg im Anscharkpark erschlossen ist) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.36) vorzusehen.

4.37 Innerhalb der südlich von Haus 3, G1-G6, J, H, und 7 (zwischen der Planstraße D und der privaten Grünfläche) sind gestalterisch wirksame standortgerechte Gehölze der charakteristischen Baumarten (siehe Baumartenliste 4.37) vorzusehen.



### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- 1. Außere Gestaltung
1.1 Grundstückseinfriedungen (z. B. in Form von Mauern, Zäunen, Hecken) sind unzulässig.
1.2 Die Hauptgeschosse der neuen Gebäude sind mit einem Vornormanzug entsprechend dem Farbton der Gebäude im Anscharkpark 2 u. 4 zu verdeilen.
2. Ausschluss von (baulichen) Anlagen
2.1 Oberirdische Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports), Mietergärten und Gartenhütten sind unzulässig.
2.2 Werbeanlagen
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

### Hinweise

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kampfmittel nicht auszuschließen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bombenrisiko zu rechnen, die mit Abfällen verschiedener Art verfallt sein können.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen auf Grund des Denkmalschutzes genehmigungspflichtig.
4. Baubestimmung:
- Die Besetzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 20cm ist nur im Zeitraum von 01.12. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
5. Die Kronenträberbereiche der durch Festsetzungen des Bebauungsplanes oder durch die Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäume sind vor Bäumen gegenüber den Baudämmen und dem Baubetrieb mit einem Schutzzaun zu sichern.
6. Für die geplanten Häuser F (nordwestliche Ecke), G2 (nordwestliche Ecke), G4 (südwestliche Ecke), G5 (südwestliche Ecke) und (G6) ist zu prüfen, ob in Rahmen der Bauteilvorbereitung und der Bauausführung Wurzelräume betroffen sind und besondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelraum vorzusehen sind.
7. Die Außenbeleuchtung ist gemäß Artenschutzmaßnahmen insekten- und federunfreundlich zu gestalten.
8. Im Schornstein von Haus 15 wird ein Fledermauswinterquartier (CEF-Maßnahme) hergestellt.
9. Außerhalb des B-Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- In der Mittelinsel des Klorhangener Wegs werden 19 standortgerechte Bäume gepflanzt.
- Auf dem Flurstück 336 der Flur 12 in der Gemarkung Kiel-6 (Kiel-Ellebek) werden 11 Obstbäume gepflanzt.
- Auf den Flurstücken 90 und 897 der Flur 7 in der Gemarkung Felder werden eine 5000m² große Gehölzplantage aus standortgerechten heimischen Gehölzarten angelegt und 7 standortgerechte heimische Bäume gepflanzt.
10. Gemeinschaftsstellplätze/Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
11. Sämtliche Grünflächen sind Teil des Gartendenkmals.
12. Bei aufzufälligen Bodenrührungen und Funden während der Erdarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
13. Sämtliche genannte Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gespeichert und niedergelegt.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften) - in der jeweils geltenden Fassung - können bei der Landeshauptstadt Kiel in der Plankanzlei des Stadtplanungsbüros - Zimmer 402a - im Rathaus, Pietschweg 9, 24103, erfragt werden.

### Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des ehemaligen Marine-Garnisonareal. Es steht als Gesamtanlage seit dem 28.08.1995 als Kulturdenkmal nach § 5 DStoG unter Denkmalschutz.

Für die Darstellung des Bestandes (im Handbuch) schwarzer Legende die Kartenzeichner der Anweisung für die Herstellung und Benutzung der Geodatenkarte der Landesapostel Kiel.

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel Der Oberbürgermeister Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel Der Oberbürgermeister Sachverwalter

Kiel, den Landeshauptstadt Kiel Der Oberbürgermeister Sachverwalter



# BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 864 „Anscharpark“

**Baugebiet:** Kiel – Wik, Im Anscharpark, Weimarer Straße, Warnemünder Straße, östliche und südliche Grundstücksgrenze ehemaliges Anschar-Krankenhaus.

Übersichtskarte o. M.



**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

## **I. INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS SOWIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

### **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

- 2.1 Rechtsgrundlagen, Verfahrensschritte
- 2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen, Vorgaben
  - 2.2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2.2 Landschaftsplan
  - 2.2.3 Rahmenplan
- 2.3. Bauausschussbeschluss

### **3. PLANGEBIET**

- 3.1 Größe und Lage
- 3.2 Geltungsbereich
- 3.3 Nutzungsentwicklung, Bestandssituation
- 3.4 Eigentumsverhältnisse
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Vorhandene Erschließung, ÖPNV, Infrastruktur, Ver-/ Entsorgung
- 3.7 Förderprogramme

### **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Gebäude und deren Nutzungen
- 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr
- 4.3 Schmutz-/ Regenwasserkanäle und Müll-/ Wertstoffsammelstellen auf privaten Flächen
- 4.4 Grün-/ Freiflächen
- 4.5 Artenschutz
- 4.6 Bauzeitenregelung
- 4.7 Schallschutz
- 4.8 Örtliche Bauvorschriften

### **5. STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

### **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

- 6.1 Schalltechnisches Gutachten
- 6.2 Bausubstanzgutachten
- 6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- 6.4 Grünordnerischer Fachbeitrag
- 6.5 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung

### **7. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN IM PLANGEBIET**

### **8. ABWÄGUNG**

- 8.1 Aspekt Schallimmissionen (Gewerbe-/ Verkehrslärm)
- 8.2 Aspekt Denkmalschutz
- 8.3 Aspekt Artenschutz, Baumschutz

### **9. KOSTEN**

### **10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG**

### **11. GRUNDLAGEN**

- 11.1 Rechtsgrundlagen
- 11.2 Quellenverzeichnis

## **II. ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

- Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan
- Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan
- Abbildung 3: Rahmenplan
- Abbildung 4: Lage des Bebauungsplans Nr. 864
- Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans 864

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis sowie Aufstellungsbeschluss:**

Anlass der Planaufstellung ist die Reaktivierung einer überwiegend brachliegenden Fläche des ehemaligen Anschar-Krankenhauses.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 864 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet zu schaffen, welches dem Stadtteil - insbesondere dem Marinequartier - wertvolle positive wirtschaftliche Impulse zur weiteren Entwicklung- und auch der großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen soll. Es soll eine durch Wohnnutzung und einen Anteil gewerblicher Nutzung (Schwerpunkt Kreativwirtschaft) geprägte Baustruktur geschaffen werden.

Es sollen ca. 160 neuen Wohneinheiten (davon 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau) den Mietwohnungsmarkt in dem Stadtteil Wik in dieser besonders attraktiven Lage entspannen und erheblich aufwerten.

Das bereits sanierte und als Atelierhaus genutzte denkmalgeschützte Gebäude (Haus 8) kann als Keimzelle für ein kreativgewerbliches Viertel dienen, indem Flächen für neue Arbeitsplätze, vornehmlich im Bereich der Kreativwirtschaft, mit hoher Identifikation entstehen könnten. Die Adressbildung und Identifikation würde neben dem Haus 8 durch die zu sanierenden ensemblebildenden denkmalgeschützten Gebäude (Haus 1, 3, 15) in einem parkartigen Umfeld unterstützt.

Die bauliche Ausformung ist geprägt durch die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes (Gebäude- u. Gartendenkmal) und des Immissionsschutzes (benachbarter Marinestützpunkt).

Das Planungserfordernis ergibt sich aus den angestrebten neuen Nutzungen. Für die ehemals medizinische Nutzung (Klinik) des Geländes ist zukünftig eine Wohn- und Gewerbenutzung angedacht.

Am 06.05.2010 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss (auf Grund einer veränderten Plangebietsabgrenzung und geringfügig geänderter Nutzungsschwerpunkte) durch den Bauausschuss beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.11.1995 wurde in diesem Zusammenhang aufgehoben.

## **2. Planungsgrundlagen:**

### **2.1 Rechtsgrundlagen, Verfahrensschritte:**

Es wird als Angebot für Investoren der Bebauungsplan Nr. 864 „Anscharpark“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da das entsprechende Plangebiet Teil des bestehenden Siedlungsgebietes ist und umgenutzt wird.
- Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt ca. 43.000 m<sup>2</sup>. Hiervon sind 30.900 m<sup>2</sup> als Baufläche ausgewiesen worden. Bei der beabsichtigten Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet ergibt sich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Größe der Grundfläche liegt damit unterhalb der in §13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Insbesondere wird der Prüfwert für eine Einzelfallprüfung gemäß UVPG (hier; sonstige bauliche Anlagen mit mehr als 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche, Nr. 18.8 der Anlage 1 zur UVPG) nicht erreicht.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Sowohl europäische Vogelschutzgebiete, als auch sogenannte Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Somit wurde der Bebauungsplan Nr. 864 gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB aufgestellt und bekanntgemacht.

Es wurde nicht von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.04. – 23.05.2014 statt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 09.05. – 23.05.2014 durchgeführt und der Bebauungsplanvorentwurf in der Ortsbeiratssitzung Wik am 14.05.2014 der Öffentlichkeit vorgestellt.

In seiner Sitzung am 11.06.2014 stimmte der Ortsbeirat Wik dem Vorentwurf einstimmig zu.

Der Bauausschuss beschloss den Bebauungsplanentwurf (Entwurfsbeschluss) am 03.07.2014.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.09. – 06.10.2014 statt.

In seiner Sitzung am 10.09.2014 hält der Ortsbeirat Wik seine am 11.06.2014 gegebene Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 864 nicht aufrecht, da aus seiner Sicht der Erhalt der Häuser 1, 3, 7 und 12 mit dem Bebauungsplan nicht sichergestellt sei.

Festsetzungen zum Erhalt von Denkmalen sind im Bebauungsplan allerdings nicht möglich und leiten sich ausschließlich aus dem Denkmalrecht ab. In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 864 sind die vom OBR aufgeführten Häuser 1, 3, 7 und 12 als eingetragene Kulturdenkmale- und die gesamte Plangebietsfläche mit einer Umgrenzung von Flächen und Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Außerdem ist für die aufgeführten Häuser jeweils eine Baulinie festgesetzt, die dem jeweiligen äußeren Gebäudegrundriss entspricht und damit nur den aktuellen Gebäudegrundriss zulässt. Weitere Möglichkeiten einer Sicherung sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Der im Zuge der Berichtigung angepasste Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

## 2.2 Übergeordnete / vorangegangene Planungen, Vorgaben:

### 2.2.1 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als „Sonderbauflächen, Klinik“ dar. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 864 soll im Zuge der Berichtigung (§13a BauGB) der Bereich zwischen dem Weg Im Ansharpark und der Heiligendammer Straße als „Grünflächen“ mit der Definition „Parkanlage“ und die weiteren Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden.

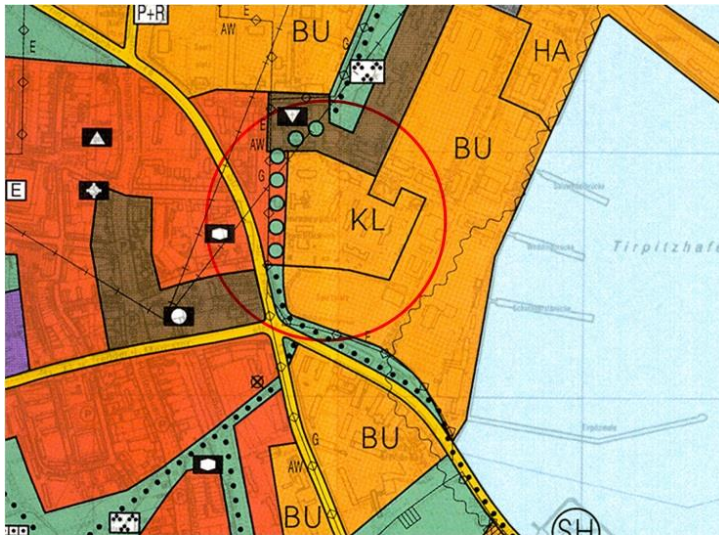


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 2.2.2 Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan stellt die Plangebietsfläche als „Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche o. Versorgungsanlagen“ und als „Kulturdenkmal“ dar. Im östlichen Bereich ist das Symbol für „Böden mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung“ eingetragen. Im westlichen Bereich (auf der bereits realisierten zentralen Grünfläche) ist das Symbol „von Bebauung freizuhaltenes Siedlungsgrün/Hausgärten“ eingetragen. Außerdem sind eine geplante (inzwischen realisierte) „Grünverbindung“ und ein geplanter (inzwischen realisierter Weg) „Hauptwanderweg“ im westlichen Bereich, auf der Trasse des Weges Im Ansharpark, eingetragen.

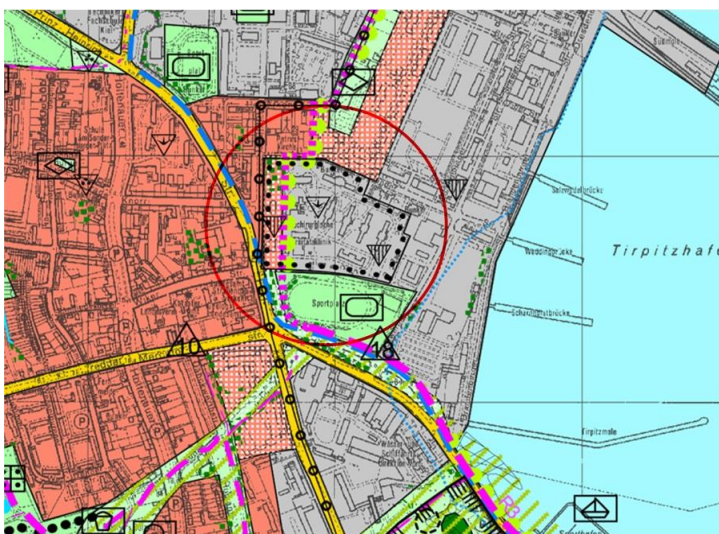


Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan

## 2.2.3 Rahmenplan:

Der im Jahr 2001 von der Ratsversammlung beschlossene städtebauliche Rahmenplan für das gesamte Marinequartier sieht eine große Grünachse vom Anschargelände, bis zur nördlich gelegenen Hangkante oberhalb der Schleusen des Nord-Ostsee-Kanals und weitere städtebaulichen Maßnahmen vor. Für das Teilquartier Anshar wurde im Rahmenplan als städtebauliche Zielsetzung die Sicherung der prägenden städtebaulichen Situation, die behutsame Ergänzung des denkmalgeschützten Ensembles, die Umnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen, die Bildung einer stadträumlichen Eingangssituation und eine Ergänzung der Freiräume aus dem südlich gelegenen Schüttenredder und der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer), formuliert.



Abbildung 3: Rahmenplan

## 2.3 Bauausschussbeschluss:

Der Bauausschuss beschloss am 07.02.2013 (Drs. 0869/2012) die folgenden zu berücksichtigenden Punkte:

1.) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 864 „Ansharpark“ folgende städtebaulichen Qualitäten mit dem Ziel einer hochwertigen Quartiersentwicklung zu realisieren:

- Erhaltung u. Umnutzung der denkmalwerten Bauten – mind. der Gebäude Nr. 1, 3, 7, 8 u. 15.
- Schaffung einer Mischnutzung – neben unterschiedlichen Wohnformen und einen Anteil von mindestens 10% öffentlich geförderten Wohnungsbau sind mind. 30% der Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen, vornehmlich der Kreativwirtschaft, vorzusehen.

Der vorgenannte Rahmen ist ebenso in Verhandlungen gegenüber dem Eigentümer sowie etwaigen Entwicklern zu vertreten.

2.) Die Verwaltung wird gebeten, beim Innenministerium Städtebaufördermittel zum Erhalt der noch nicht genutzten Gebäude im Ansharpark einzuwerben. (siehe Pkt. 3.7)

### 3. Plangebiet:

#### 3.1 Größe und Lage:

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt im Kieler Stadtteil Wik und ist Teil des Marinequartiers. In der Nähe befinden sich der Nord-Ostsee-Kanal, die Kieler Förde, viele Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Stadtteils, eine gute Anbindung an das Zentrum der Landeshauptstadt und die überörtlichen Verkehrswege.

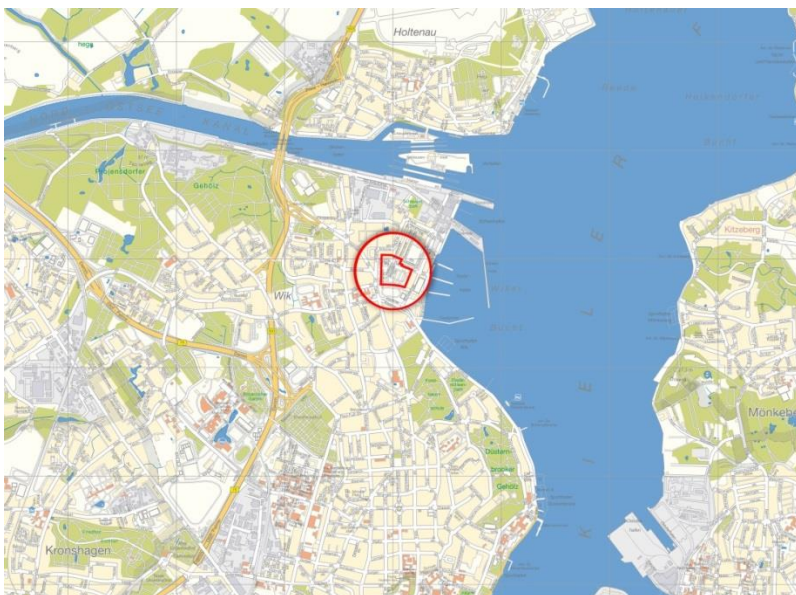


Abbildung 4: Lage des Bebauungsplanes Nr. 864

#### 3.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Weimarer Str./ Warnemünder Str, beinhaltet den Weg Im Ansharpark und die östlich und südlich gelegenen Flächen bis zum Marinestützpunkt (Tirpitzhafen), der das Gebiet zu drei Seiten weitgehend einrahmt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

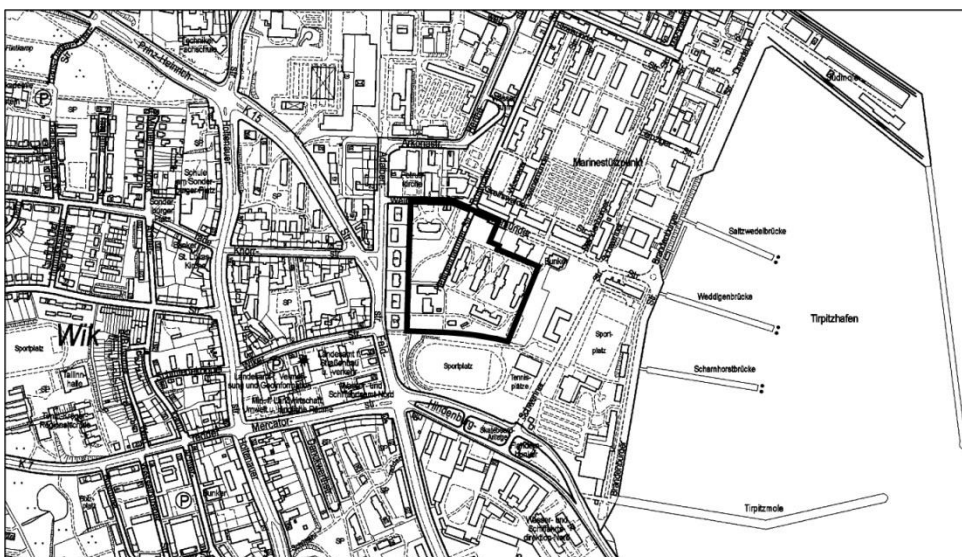


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.864



### **3.3 Nutzungsentwicklung, Bestandssituation:**

Mit dem von der Ratsversammlung am 12.07.2001 beschlossenen Rahmenplan Marinequartier Kiel-Wik wurde 2001 (als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes) eine stärkere Einbindung des Anschargeländes in die umgebende Stadtstruktur, insbesondere des Marinequartiers, eingeleitet. Wesentliches Element dieser Verbindung ist eine geplante Grünachse vom Anschargelände bis zum nördlich gelegenen Kanalhang oberhalb der Schleusen des Nord-Ostsee-Kanals. Realisiert wurden bisher die zentrale Grünfläche des Anscharparkes und der nördliche Teil des Schleusenparks mit dem Wiker Balkon.

Das Plangebiet umfasst weitgehend das Gelände des ehemaligen Anscharkrankenhauses. Es entstand 1903 - 1907 als Marinelazarett. Im zweiten Weltkrieg wurden einige Gebäude zerstört bzw. beschädigt. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die bestehenden Gebäude der Universitätsklinik angegliedert. Nach sukzessiver Aufgabe des Klinikbetriebes bis zum Jahr 2005 (u. a. aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Gebäudestrukturen und des Gebäudezustandes) konnten im Anschluss nur wenige Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden. Das kriegsbedingt z. T. zerstörte und vereinfacht wiederaufgebaute Gebäude (Ecke Weimarer Str./Heiligendammer Str.) wurde abgerissen.

Innerhalb des Plangebietes werden derzeit nur wenige Häuser genutzt. Eine gewerbliche Nutzung im Bereich Kreativwirtschaft findet im sogenannten Atelierhaus (Haus 8) und als Zwischennutzung im Haus 1 statt. Das Haus 13 (kleines Nebengebäude) wird von den Stadtwerken (Trafostation) und von der Atelierhausgesellschaft (Lager) genutzt. Eine private Wohnnutzung befindet sich in Haus 19 an der Weimarer Straße. Alle weiteren Gebäude stehen weitgehend leer. Die Bausubstanz wurde aufgrund jahrelang entfallender Unterhaltung und Vandalismus stark geschädigt.

Westlich der Plangebietsgrenze (zwischen dem Weg Im Anscharpark und der Adalbertstr.) wurden in den letzten Jahren vier neue Wohngebäude errichtet. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Petruskirche, die auch für Konzertveranstaltungen genutzt wird. Nördlich, östlich und südlich grenzt das Gelände des Marinestützpunktes - der Tirpitzhafen - an.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse:**

- Landeshauptstadt Kiel:  
Die Erschließungswege „Heiligendammer Str.“ und „Im Anscharpark“ und die von ihnen eingefasste zentrale Grünfläche befinden sich im Eigentum der LHK.
  
- privat genutztes Grundstück von Haus 19:  
Das Grundstück Haus 19 an der Weimarer Str. wurde bereits vor einigen Jahren an die derzeitigen Eigentümer verkauft, die es privat zu Wohnzwecken nutzen.

Seit Herbst 2013 gibt es zwei Eigentümer für den überwiegenden Teil der privaten Flächen.

- Anscharpark GbR:  
Eine ARGE bestehend aus vier Baugenossenschaften hat die Anscharpark GbR für den Bereich Wohnungsbau gegründet, der - bis auf den Bereich von Haus 3 - den gesamten Bereich östlich der Heiligendammer Str. abdeckt.

- Atelierhaus GmbH u. Co. KG.:

Die Atelierhaus GmbH u. Co. KG., die den (kreativ-) gewerblichen Teil übernehmen will, hat den Bereich um die städtische, zentrale Grünfläche erworben (Haus 1, 3, (8, 13 bereits in Nutzung), und 15).

### **3.5 Denkmalschutz:**

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des ehemaligen Marine-Garnisonlazaretts. Es steht als Gesamtanlage seit dem 25.08.1995 als Kulturdenkmal nach § 5 DSchG unter Denkmalschutz.

### **3.6 Vorhandene Erschließung, ÖPNV, Infrastruktur, Ver-/ Entsorgung:**

Das Bebauungsplangebiet ist über den Straßenzug Weimarer Str. / Warnemünder Str., die Adalbertstr., die Feldstr. und die Prinz-Heinrich-Str. gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die planinterne Erschließung erfolgt über die Heiligendammer Str., den Weg Im Anscharpark und zukünftig weiter über die Planstraßen D, E, F.

Die nächstliegenden ÖPNV-Haltestellen befinden sich außerhalb des Plangebietes in der Adalbertstr. und Prinz-Heinrich-Str. (ca. 150 m - 250 m Entfernung).

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung etc. liegt außerhalb des Plangebietes in fußläufiger Erreichbarkeit (familia ca. 350 m, Holtenuer Str. ca. 450 m).

Die Versorgung mit Fernwärme ist über eine Leitung in der Weimarer Str. / Warnemünder Str. gesichert.

Die Trinkwasserversorgung ist nach Aussage der Stadtwerke ebenfalls über vorhandene Leitungen gesichert.

Die Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist nach Aussagen der Feuerwehr sichergestellt (96 m<sup>3</sup>/h).

Die Versorgung mit Gas und Strom, ist vorhanden bzw. muss ggf. noch vorgestreckt werden (die Erschließung / Versorgung ist damit gesichert).

Die Schmutzwasserentsorgung ist nach Aussage der Stadtentwässerung unproblematisch. Das Schmutzwasser würde in den hydraulisch noch nicht ausgelasteten Kanal in der Adalbertstraße (über eine Pumpstation) abgeführt. In den privaten Planstraßen sollen auch die Schmutzwasserkanäle in privater Hand liegen.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über das Gelände des Marinestützpunktes in die Förde. Hierzu wurde 2010 ein Durchleitungsvertrag zwischen dem damaligen Eigentümer Prelios der LHK und dem Bund (WBV) geschlossen. Die Entwässerung ist damit gesichert.

### **3.7 Förderprogramme:**

Im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens des Landes für das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat die LHK im August 2013 eine Interessenbekundung für das Anschargelände zur Fördermitteleinwerbung beim Innenministerium eingereicht.

Im März dieses Jahres wurde ein formaler Antrag für die Programmaufnahme in das Programmjahr 2014 gestellt. Das Land teilte eine Ablehnung in die Programmaufnahme für die Programmjahre 2014/2015 mit.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen:

Die Plangebietsfläche ist weitgehend als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Genau diese Mischung ist erklärtes Ziel der Stadt (vgl. 2.3). Einige in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässige Einrichtungen sind im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. So sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie sich städtebaulich nicht in das parkartige Umfeld einfügen würden, eine Störungen der Wohnruhe zu befürchten wäre und insbesondere erhebliche Konflikte mit dem bestehenden Denkmalschutz auftreten würden.

### 4.1 Gebäude und deren Nutzungen:

Das vorliegende Konzept geht von dem am 07.02.2013 vom Bauausschuss beschlossenen Erhalt der überwiegend die zentrale Grünfläche des Anscharparkes umgebenden, als Ensemble wirkenden denkmalgeschützten Häuser 1, 3, 7, 8, 15 und damit dem Abriss der denkmalgeschützten Häuser 4, 5 u. 6, aus. Zusätzlich werden die vom Bauausschuss nicht aufgelisteten denkmalgeschützten kleinen Häuser 12, 13 und 18 erhalten.

Bis auf die drei entfallenden Gebäude werden diese Gebäude in ihrer Lage und in ihrer Kubatur entsprechend dem Bestand anhand von Baulinien, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse definiert und festgesetzt.

Für die neu geplanten Gebäude sind Baugrenzen festgesetzt, die nur einen minimalen Spielraum für die Gebäudestellung erlauben, sodass nur die vorgegebene städtebauliche Struktur umsetzbar wäre und der Eingriff in die Baumschubstanz relativ gering gehalten würde. Die jeweilige Grundfläche orientiert sich weitgehend an der jeweiligen überbaubaren Fläche. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für Vorbauten (z. B. Erker, Terrassen, Balkone) sind für diese Gebäude (in Abstimmung mit dem Denkmalschutz) zugelassen.

Terrassen von Wohngebäuden sind mit einer maximal 0,50 m hohen Mauer einzufrieden, um einerseits eine klar definierte Grenze der Terrassen zu erhalten und andererseits ein Ausdehnen des Terrassenbereiches in den Grün-/ Freiraum (Parkcharakter) zu unterbinden.

Für die einzelnen Gebäude bestehen Vorstellungen der zukünftigen Nutzungen (Wohnen oder Gewerbe). Grundsätzlich sind aber in allen Gebäuden die laut Bebauungsplanfestsetzung zulässigen Mischgebietsnutzungen möglich.

Für das Haus 1 an der Weimarer Str. sind von dem Eigentümer derzeit eine Kindertagesstätte (zwei Krippen u. zwei Elementargruppen mit ca. 60 Kindern) und (kreativ-) gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Es ist ein maximal 1,20 m hoher Zaun südlich des Hauses 1 als Abgrenzung für den Außen(spiel)bereich zulässig. Die Erschließung / Stellplätze werden wie bisher zwischen der Weimarer Str. und dem Haupteingang angesiedelt. Es wird ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit über das Grundstück Haus 1 festgesetzt, welches als Ausweichtrasse für große Kfz. (z. B. Müllwagen) dienen soll, für die die denkmalgeschützte Tordurchfahrt (Einmündungsbereich des Weges Im Anscharpark in die Weimarer Straße) zu schmal ist.

Das denkmalgeschützte Haus 19 an der Weimarer Str. befindet sich in privatem Eigentum und wird als Wohnhaus genutzt. Es sind eine Baulinie, eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das besonders sanierungsbedürftige Haus 3 (östlich der Heiligendammer Str.) ist derzeit eine (kreativ-) gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Das Haus 15 (Kesselhaus) befindet sich südlich des bereits sanierten und kreativ- gewerblich genutzten Hauses 8 (Atelierhaus). Für das sanierungsbedürftige Haus 15 wurden Sicherungsmaßnahmen bereits eingeleitet. Es ist derzeit ebenfalls eine (kreativ-) gewerbliche Nutzung vorgesehen. In der Historie war westlich am Haus 15 ein Gebäudeteil (Kohlenbunker) angefügt. Daher ist eine Baufläche für eine Erweiterungsmöglichkeit westlich angrenzend an Haus 15

mit einer max. Höhe von 3,8m über gewachsenem Gelände festgesetzt, so dass es sich hierbei um eine dem Denkmal untergeordnete Erweiterung in Anlehnung an das historische Vorbild handelt.

Das sanierungsbedürftige kleine Haus 13 (Nebengebäude) wird bereits von den Stadtwerken (Trafostation) und der Atelierhausgesellschaft (Lager) genutzt.

Südlich des Hauses 15 wird eine Baufläche für ein maximal zweigeschossiges Gebäude (Haus E) mit einer Höhenbegrenzung, für das eine gewerbliche Nutzung angedacht ist, festgesetzt. Die Lage der Baufläche und die Begrenzung der Gebäudehöhe sind so festgesetzt, dass die Sicht auf den Schornstein und die Fassade des Kesselhauses (von Süden über den Fuß-/Radweg kommend) weitgehend freigehalten wird.

Um eine aufgelockerte Bebauung (für eine angedachte Wohnnutzung) in dem Bereich der drei entfallenden Häuser 4, 5 u. 6 zu ermöglichen, werden Bauflächen für zweimal maximal drei dreigeschossige stadtvillenartige Punkthäuser + Staffelgeschoss mit Höhenbegrenzungen festgesetzt (Häuser G1 - G6). Die maximalen Höhen der Brüstungen / Attiken der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen (inklusive Staffelgeschoss) sind so festgesetzt, dass die Brüstungen / Attiken der Vollgeschosse maximal die Traufhöhen der Gebäudeflügel des denkmalgeschützten Hauses 3 erreichen und die maximale Gebäudehöhe unterhalb der Firsthöhe der Gebäudeflügel des Hauses 3 bleiben, um sich in die umgebende Bebauung einzufügen.

Die entstehende innenliegende neue Grünachse ist auf den Mittelrisalit des Hauses 3 ausgerichtet und ermöglicht einen neuen attraktiven Außenraum für die zukünftigen Bewohner.

An der östlichen Grenze ist eine Baufläche für ein maximal viergeschossiges Zeilengebäude + Staffelgeschoss (Haus J), für das eine Wohnnutzung angedacht ist, festgesetzt. Das Gebäude soll einen Abschluss der neu entstehenden Grünachse- und gleichzeitig eine schalltechnische Abschirmung zum Marinestützpunkt ermöglichen. Auf der Ostseite des Hauses J ist eine maximal 3 m Tiefe Terrasse außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Häuser 7 und 12 sollen saniert werden. Als spätere Nutzungen sind derzeit Wohnnutzungen ggf. auch gewerbliche Nutzungen angedacht. Um eine zeitgemäße Wohnnutzung in dem großen Bestandsgebäude Haus 7 zu ermöglichen wird der Anbau von Terrassen / Balkonen (bis auf die der Planstraße E zugewandten Nordseite) an Hand einer Festsetzung ermöglicht.

Westlich (in der Bauflucht) von Haus 7 / südlich der Planstraße E ist eine Baufläche für ein maximal dreigeschossiges Gebäude + Staffelgeschoss (Haus H) festgesetzt, für das eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Der Standort wurde so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der westlich vorhandenen alten Esskastanie, die als Höhlenbaum ein Potential für Fledermäuse darstellt, nicht gegeben ist. Die Höhenbegrenzungen sind denen der Häuser G1 – G6 entsprechend festgesetzt.

Zwischen der Planstraße D und der Warnemünder Str. ist eine Baufläche für ein maximal fünfgeschossiges Gebäude (Haus F), festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe liegt unter der Gebäudehöhe des östlich (außerhalb des Plangeltungsbereiches) gelegenen benachbarten Gebäudes des Marinestützpunktes an der Warnemünder Straße und ist durch eine maximale Höhenfestsetzung so begrenzt, dass sie unterhalb des Mittelrisalites des südlich gelegenen denkmalgeschützten Hauses 3 verbleibt, um städtebaulich zwischen den Höhen der beiden Nachbargebäude zu vermitteln.

#### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr:**

Die das Plangebiet erschließenden bereits ausgebauten städtischen Straßen (Heiligendammer Str. und Im Anscharpark) sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Heiligendammer Str. werden, um zusätzliche Stellplätze nachweisen zu können, auf Kosten der Investoren die vorhandenen Längsparkstände, der Gehweg und die Straßenbäume umgebaut / neu gepflanzt. Es werden öffentliche Senkrechtparkplätze und private Senkrechstellplätze zu Gunsten des Hauses 3 festgesetzt.

Für die inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen D, E, F), die sich auf privatem Grund befinden, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver-/ Entsorgungsträger festgesetzt, um eine öffentliche Nutzung zu gewährleisten.

Entlang der drei Planstraßen sind Flächen für (Gemeinschafts-) Stellplätze festgesetzt, um die baurechtlich geforderte Anzahl an Stellplätzen decken zu können.

Es ist eine Tiefgaragenzufahrt /-ausfahrt nördlich des Hauses 3 in der Planstraße D festgesetzt, um den Verkehr frühzeitig aufzunehmen und durch diesen Standort eine ruhige Wohnsituation zu ermöglichen. Die geplante Tiefgarage soll sich über einen Bereich nördlich und südlich der Planstraße D erstrecken und ist zugunsten der geplanten Häuser G1 – G6, F, H, J und 3 festgesetzt.

Um eine Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zu unterstützen, sind Stellplatzanlagen mit regenwasserdurchlässigen Befestigungen festgesetzt. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze, die auch mit einem durchgehenden glatten Belag versehen werden können.

#### **4.3 Schmutz-/ Regenwasserkanäle und Müll-/ Wertstoffsammelstellen auf privaten Flächen:**

In den privaten Planstraßen sollen die Schmutzwasserkanäle in privater Hand verbleiben, da sie nur von den Anliegern genutzt werden.

Die Regenwasserkanäle auf privaten Flächen, die der Durchleitung dienen, sollen als öffentliche Entwässerungsanlagen errichtet und betrieben werden. Hier sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers (Stadtentwässerung) festgesetzt. Die Straßen haben für diesen Zweck baulichen Anforderungen des Tiefbauamtes (entsprechend öffentlichen Straßen) zu genügen. Für die Herstellung von öffentlichen Entwässerungsanlagen auf privatem Grund wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Im Bereich der Planstraßen D und E sind für den Einzugsbereich östlich Haus 3 jeweils zwei (für die Anlieger und Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbare) Nebenanlagen für Müll-/ Wertstoffsammelstellen festgesetzt.

#### **4.4 Grün-/ Freiflächen:**

Die bereits realisierte öffentliche Grünfläche des Anscharparkes zwischen der Heiligendammer Str. und dem Weg Im Anscharpark bildet das südliche Entree der Schleusenparkgrünachse, die sich bis zum sogenannten Wiker Balkon erstreckt. Sie wirkt gleichzeitig als Mittelpunkt der Grünfläche umgebenden überwiegend historischen Gebäudeensembles. Diese mit Fördergeldern bereits realisierte Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt.

Für Baumpflanzungen sind Pflanzlisten der im Plangebiet ermittelten Baumarten festgesetzt.

Eine Fläche mit dichtem altem Baumbestand südlich Haus 7 und H ist als private Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt, um diesen Bestand als Einheit zu sichern.

Einige auch ökologisch und bezüglich des Denkmalschutzes hochwertige Bäume würden bei einer Realisierung der Planung entfallen oder so beeinträchtigt werden, dass sie nicht als zu erhalten festgesetzt werden können. Die Ersatzstandorte für Gehölze (Bäume, Gebüsche) müssten - aufgrund fehlender Flächen innerhalb des Plangebietes - weitgehend außerhalb des Plangebungsbereiches nachgewiesen werden. Es sind Ersatzmaßnahmen für Verluste im Kronshagener Weg, Felde und Kiel-Ellerbek festgesetzt (Kostenübernahme siehe Pkt. 5). Es ist festgesetzt, dass für den Verlust eines festgesetzten Baumes mindestens 1 Ersatzbaum innerhalb des Plangebietes zu pflanzen ist (genaue Anzahl laut Baumschutzsatzung).

Es sind bestimmte anzupflanzende Bäume in der Planstraße D und den Gemeinschaftsstellplatzanlagen am Weg Im Ansharpark westlich Haus 15 und E festgesetzt.

Zum Schutz gefährdeter Bäume sind Einrichtungen zum Anfahrerschutz und Mindestgrößen für Bauminseln im Straßenbereich festgesetzt.

Eine Mindestbegrünung der geplanten Tiefgarage ist durch eine Festsetzung gewährleistet.

Unter Hinweise wird im Bebauungsplan aufgeführt, dass ggf. notwendige Schutzmaßnahmen hinsichtlich der Baumkronen und Wurzeln, vor der Bauausführung vorzunehmen sind.

#### **4.5 Artenschutz:**

Um die Beeinträchtigungen für die Fauna insbesondere für die Brutvögel und die Fledermäuse (Schädigungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG und Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) möglichst gering zu halten, werden viele Bäume / Gehölze mit hoher ökologischer Funktion erhalten.

Aufgrund der vorliegenden artenschutzrechtlicher Stellungnahme des Büros Bioplan vom November 2013, der eine Kontrolle der Gebäude und unterirdischen ehemaligen Versorgungsgänge auf Winterquartiere von Fledermäusen im Februar 2014 folgte, wurde - wegen der nun zu berücksichtigenden Winterquartiere - eine aktualisierte Bauzeitenregelung (siehe Pkt. 4.6) abgestimmt und unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten zu lassen, wurden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. So ist insbesondere die große Esskastanie (hochwertiges Fledermausquartier / Habitatbaum) nordwestlich des Hauses H als zu erhalten festgesetzt.

Im nicht mehr genutzten Schornstein des ehemaligen Kesselhauses ist ein Fledermauswinterquartier festgesetzt, welches an diesem Standort vor einer möglichen Beseitigung von vorhandenen Fledermauswinterquartieren im Plangebiet hergestellt sein muss.

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse wird unter Hinweise auf spezielle Außenbeleuchtungen- (Höhe der Beleuchtungskörper, Abstrahlwinkel), Fledermauswinterquartiere- und Baumneupflanzungen-/ Gehölzpflanzungen eingegangen.

Um eine Dunkelzone für bestimmte Fledermausarten an Hand eines weitgehend geschlossenes Baumkronendaches zu gewährleisten, ist die mit Bäumen bestandene Private Grünfläche – Parkanlage - zusätzlich als Maßnahmenfläche festgesetzt.

#### **4.6 Bauzeitenregelung:**

Unter Hinweise ist eine Bauzeitenregelung (aufgrund Fledermaus- und Vogelschutz) aufgeführt.

- Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ist nur im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Die Baufeldfreimachungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März des Folgejahres zulässig.
- Die Gebäudeabrisse sind nur in den Zeiträumen vom 15.03. bis 30.04 und 15.08. bis 30.09. zulässig. Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten.
- Erforderliche Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahmen) müssen vor jeglichen Abrissarbeiten umgesetzt werden. Sie sind zeitlich nach Vorgabe des Artenschutzgutachtens

herzustellen. CEF steht für continuous ecological functionality-measures, also Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion.

#### 4.7 Schallschutz:

Um ggf. sensiblere Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, sind Festsetzungen zum Schallschutz (z. B. Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung, Materialität, Grundrissgestaltung) aufgelistet. Die Festsetzungen entsprechen u. a. den Hinweisen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens.

Zusätzlich ist es aus Immissionsschutzgründen Ziel, für die nördlich des Plangebietes gelegene gepflasterte Weimarer Str. eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zur Verkehrslärminderung vorzunehmen. Die Möglichkeit der Umsetzung wird z. Zt. von der AG Verkehrslärm der Landeshauptstadt Kiel untersucht.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in das parkartige Umfeld einfügen, eine Störungen der Wohnruhe zu befürchten wäre und insbesondere erhebliche Konflikte mit dem bestehenden Denkmalschutz auftreten würden.

In den Häusern 1, 7, 8, 15 sind nur wohngebietsverträgliche nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Von diesen Einschränkungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die schalltechnische Gebietsverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

In den Häusern 3, 12, E sind nicht wesentlich das Wohnen störende Nutzungen zulässig. Von diesen Einschränkungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die schalltechnische Gebietsverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

Zum Schutz vor möglichen tieffrequenten Geräuschen sind die Gebäude in massiver Bauweise mit einer flächenbezogenen Masse von Außenwänden und Decken von mehr als 300 kg/m<sup>2</sup> herzustellen.

Im Haus J ist pro Wohneinheit mindestens ein Schlafraum auf der vom Hafenbecken abgewandten Westseite, im Haus 7 auf der West-, Nord- oder Südseite und im Haus 12 auf der West- oder Nordseite, des jeweiligen Gebäudes anzuordnen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern eine ausreichende Schalldämmung gegenüber tieffrequenten Geräuschen durch konstruktive Maßnahmen prognostiziert werden kann (z. B. durch vor Fenster gesetzte geschlossene Loggien mit einer Tiefe von mehr als 1m).

Zum Schutz vor Lärm sind die Außenfassaden schutzbedürftiger Wohnräume mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche zu versehen. Der passive Schallschutz muss danach mindestens den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereichen entsprechen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ in dB	
	für Büroräume u. Ä.	für Wohnräume
V	40	45
IV	35	40
III	30	35
≤II	30	30

Zusätzlich sind Schlafräume mit Fenstern ab dem Lärmpegelbereich III, sonstige schutzbedürftige Räume mit Fenstern ab dem Lärmpegelbereich IV, sofern der notwendige Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109 geeigneten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patent- und Markenamt archiviert.

Die Rampe der Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage ist (im östlichen Rampenbereich) zu 2/3 einzuhausen.

Die Verkehrswege (ausgenommen Park-/ Stellplatzanlagen) sind mit einem glatten Belag (z. B. Asphalt, glatte Pflasterbeläge) zu versehen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften:**

Grundstückseinfriedungen (z. B. in Form von Zäunen, Mauern, Hecken) sind unzulässig, um den großzügigen, durchlässigen Charakter der Grünflächen zu erhalten. Ausnahmen sind nur die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen-, sowie maximal 0,50 m hohe Mauern zum Einfrieden der im Erdgeschoss gelegenen Terrassen- und eine maximal 1,20 m hoher Zaun im Bereich südlich des Hauses 1 für den Außenspielbereich der geplanten KITA.

Die Hauptgeschosse der neuen Gebäude sind mit einem mit der unteren Denkmalpflege abgestimmten Vormauerziegel entsprechend dem Farbton der Gebäuden Im Anscharpark 2 u. 4 zu verkleiden. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien zulässig. Die Gestaltung der Außenhaut der Gebäude ist grundsätzlich mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Mietergärten und Gartenhütten sind unzulässig, um den großzügigen Charakter der Grün-/ Freiflächen zu erhalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um ein Ausufern von Werbeanlagen zu verhindern (Denkmalschutz). Unter – Hinweise - ist aufgenommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen auf Grund des Denkmalschutzes genehmigungspflichtig sind.

### **5. Städtebaulicher Vertrag:**

Es werden städtebauliche Verträge zwischen den Bauträgern/Investoren und der Landeshauptstadt Kiel geschlossen u. a. zur Absicherung der Kostenübernahme z. B. für Gutachten, Erschließungsleistungen und Ausgleichsmaßnahmen.

### **6. Auswirkungen der Planung:**

#### **6.1 Schalltechnisches Gutachten:**

Gewerbelärm:

Laut schalltechnischem Gutachten werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Nachts (22 bis 6 Uhr) kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze (zweites bis viertes Obergeschoss der östlichen Fassade Haus J) um bis zu 1,3 dB überschritten werden. Eine Überschreitung um 1 dB ist aus Sachverständigensicht sowie in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) des Landes Schleswig-Holstein geringfügig und subjektiv kaum wahrnehmbar. An allen anderen Standorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert eingehalten oder unterschritten.

Verkehrslärm:

Verkehrsräusche im und um das Plangebiet werden durch die westlich verlaufende Prinz-Heinrich-Straße, die Feldstraße (K 15) und die Adalbertstraße sowie die nördlich verlaufende Warnemünder Straße / Weimarer Straße verursacht. Ferner werden Geräusche durch den Verkehr auf den Erschließungsstraßen sowie den Straßen Im Anscharpark sowie der Heiligendammer Straße verursacht.



Laut schalltechnischem Gutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten oder unterschritten. Jedoch kommt es bereits heute (Nullfall) an dem zu Wohnzwecken genutzten Haus 19 (an der Weimarer Str.) durch Verkehrsgläusche von der Weimarer Str. zu einer Überschreitung von bis zu 5 dB tagsüber und bis zu 9 dB nachts. Bedingt durch die allgemeine Verkehrsentwicklung ist laut dem vorliegenden Verkehrskonzept in den nächsten 20 Jahren auch ohne Durchführung der Planung eine Pegelzunahme um ca. 2 dB zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist laut Verkehrskonzept mit täglich ca. 400 zusätzlichen Pkw-Fahrten auf der Adalbertstraße und der Weimarer Straße zu rechnen. Laut schalltechnischem Gutachten werden die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte mit Umsetzung der Planung im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten oder unterschritten.

Am bereits vorbelasteten Bestandsgebäude 19 an der Weimarer Str. nehmen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um 2,9 dB (2,3 dB allgemeine Verkehrsentwicklung + 0,6 dB planbedingte Zunahme) auf bis zu 8 dB tagsüber und bis zu 12 dB nachts zu. Allerdings besteht auch weiterhin hier für die Wohnnutzung ein Bestandsschutz. Diese planungsbedingte Pegelzunahme könnte verhindert werden, indem die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der Weimarer Straße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h vermindert würde. Beim Haus 19 ergäbe sich hierdurch eine Pegelminderung um bis zu 5 dB. Trotz der planungsbedingten Zunahme des Verkehrs ergäbe sich dann im Vergleich zum heutigen Zustand eine Pegelminderung um 2 dB.

Der Schallgutachter weist darauf hin, dass der gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel im Plangebiet von mind. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, nur nachts an der Nordseite des Haus 19 überschritten würde. Aus Sachverständigensicht setzt eine ordnungsgemäße Konfliktbewältigung voraus, dass die zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen kompensiert wird (siehe Pkt. 4.7).

Darüber hinaus kann es nachts bei dem geplanten Haus F zu einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) um 1,8 dB kommen. Dieser Überschreitung wird jedoch in der Planung durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Nach Aussage des Gutachters kann für den Planfall davon ausgegangen werden, dass die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel nach Bebauung des Plangebietes eher höher liegen, als die tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel.

## **6.2 Bausubstanzgutachten** inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung, Kulturdenkmalbezogener Betrachtung des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten:

Alle Gebäude innerhalb der Plangebietsgrenze und die umgebenden Mauern/Zäune unterliegen dem Denkmalschutz.

Im Planverfahren wurde, anhand eines Bausubstanzgutachtens inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung, kulturdenkmalbezogener Betrachtung des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten, nachgewiesen, dass die Erhaltung der Häuser 4, 5 u. 6 nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Die LHK beabsichtigt, einem Abbruchartrag für diese drei Gebäude zuzustimmen. Die obere Denkmalschutzbehörde hat angekündigt, bei dem zu erwartenden Abbruchartrag im denkmalrechtlichen Verfahren, kein Veto einzulegen.

Östlich der Heiligendammer Str. wird bei Umsetzung der Planungen erheblich in den Grün-/Freiflächenbestand, durch den geplanten Abriss der Häuser 4, 5 u. 6, den geplanten Bau der neuen Gebäude, Erschließungsstraßen, Stellplatzanlagen und insbesondere der Tiefgarage, eingegriffen.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme** und Vorschläge zum Ersatz der Fledermausquartiere:

Im Plangebiet wird es bei einer Realisierung der Planung zu einem Verlust an Lebensräumen (insbesondere Grünflächen und Gebäude) für die Fauna kommen.

Im Plangebiet befinden sich gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützte Tierarten (europäische Vogelarten) und darüber hinaus streng geschützte Tierarten (Fledermäuse).

Der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind u. a. die ermittelten relevanten Arten zu entnehmen.

Die potentiell als Brutvögel vorkommenden Vogelarten gelten derzeit nicht als gefährdet.

Im Plangebiet wurden sieben Fledermausarten nachgewiesen. Erforderliche Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen vor jeglichen Abrissarbeiten umgesetzt werden (CEF-Maßnahme). CEF steht für continuous ecological functionality-measures, also Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien konnte aufgrund fehlender geeigneter Laichhabitate und der vorhandenen Lebensraumausstattung (bis auf ggf. einzelne Exemplare der weit verbreiteten Erdkröte) ausgeschlossen werden.

### **6.4 Grünordnerischer Fachbeitrag:**

Bei Realisierung der Planung werden insbesondere östlich der Heiligendammer Straße durch Abgrabungen und Versiegelungen (TG + neue Häuser) Bodenfunktionen beeinträchtigt und die Versiegelung (trotz geplantem Abriss der Häuser 4, 5, 6) erhöht. Die Böden und der Wasserhaushalt sind auf dem Anschargelände durch tiefgründige Aufschüttungen, Versiegelungen und Flächenentwässerung vorbelastet, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht entstehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Baufläche für Haus F standen bis vor ca. 7 Jahren noch große Gebäude. Eine maßgebliche Erhöhung des Versiegelungsgrades ist daher nicht gegeben und die in der Bodenkarte angegebene Kategorie „mittlerer Versiegelungsgrad“ wird weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Die Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften bestehen überwiegend in dem Verlust von Bäumen, Ruderalflächen, Gebüsch und Gebäuden bzw. die Nutzung der Grün-/ Freiflächen und intensive Grünflächenpflege nach Realisierung der Planung.

Das Ortsbild wird sich insbesondere im östlich Teil des Plangebietes verändern. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich repräsentative historische Elemente und funktionell gestaltete moderne Elemente zusammentreffen, wobei der größte Teil der Neubebauung aufgrund der Lage östlich (hinter) Haus 3 nur z. T. in den öffentlichen Raum wirken wird. Im Bereich der Tiefgarage ist eine parkartige Durchgrünung mit großen Bäumen nicht mehr möglich. Die bisher mit einem Bauzaun abgeriegelte Fläche östlich der Heiligendammer Straße wird zukünftig in den Stadtteil und insbesondere das Marinequartier eingliedert.

### **6.5 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung:**

Das geplante Vorhaben findet innerhalb eines denkmalgeschützten Areals (siehe Pkt. 3.5) statt, das von der Gesamtanlage her schützenswert ist. Vor diesem Hintergrund sind jegliche Änderungen, wie z. B. bauliche Entwicklungen und Veränderungen der Parkanlage hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Denkmalschutzes, zu überprüfen.

Um eine Gefährdung der besonders wertvollen Baumbestände (durch die baulichen Veränderung) soweit wie möglich zu minimieren, wurde der Baumbestand anhand ökologischer, denkmalpflegerischer und, grünplanerischer Kriterien bewertet und Festsetzungen entwickelt. Es werden u. a. zwei Grünflächen und besonders schützenswerte Bäume festgesetzt und eine Unterteilungen der parkartigen Fläche durch Mauern, Zäune, Hecken, oberirdischen Garagen usw. weitgehend ausgeschlossen. Grundsätzlich sind aber alle Bäume, die nicht direkt vom Vorhaben gefährdet sind, gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Kiel geschützt.

## **7. Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet:**

Für das gesamte Plangebiet wurden unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen geprüft. Aus Gründen der angestrebten Mischung von Gewerbe und Wohnnutzung sowie der Immissionssituation ( siehe Punkt 6.1) verbleibt planungsrechtlich nur die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Das nun festgesetzte Mischgebiet ist kompatibel mit dem angestrebten Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe (vorzugsweise aus der Kreativwirtschaft) und deckt sich damit mit der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Kiel (siehe Pkt. 2.3).

Der ursprünglich angestrebte Erhalt und eine Sanierung aller denkmalgeschützten Gebäude lässt sich aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht realisieren (siehe Pkt. 3.5).

Um die gewünschten Nutzungen und eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, wurde entschieden, die Zeilenstruktur der entfallenden Gebäude (Häuser 4, 5, 6) für den geplanten zentralen Wohnbereich aufzubrechen. Die angedachte stadtvillenartige Architektur (Punkthäuser G1 – G6) baut grundsätzlich auf der vorhandenen typischen Struktur der entfallenden Zeilengebäude auf und würde zusätzlich eine neue Grünachse, die auf den Mittelrisalit des denkmalgeschützten Haus 3 ausgerichtet ist, ermöglichen. Als östlicher Abschluss des Quartiers und in Korrespondenz zu Hauses 3 wurde eine Zeilenbebauung (Haus J) gewählt. Dieser bauliche Riegel würde außerdem einen ruhigen Freiraum ermöglichen, da Schallemissionen aus dem Marinestützpunkt abgehalten würden.

In einer verworfenen Planungsvariante waren die sechs geplanten Punkthäuser viergeschossig + Staffelgeschoss vorgesehen. Um die Beeinträchtigung der verbleibenden angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (Haus 3 und 7) insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe zu minimieren, wurden die geplanten Punkthäuser um ein Geschoss reduziert. Aufgrund der Reduzierung der Geschosse musste, um das Flächenangebot beizubehalten, die Grundfläche der Gebäude allerdings erweitert werden.

Um ruhige Wohnbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen und wegen der Berücksichtigung des Denkmalschutzes, wird auf großflächige ebenerdige Stellplatzanlagen verzichtet. Die Stellplätze für die zukünftigen Bewohner sind weitgehend in einer Tiefgarage unter dem Quartier vorgesehen. Um die Verkehre frühzeitig abzufangen und den Eingriff in die bestehende Baum / Gartensubstanz zu minimieren, sollen die Zu-/ Ausfahrt (entgegen ersten Planungen, die jeweils eine Zu- und Ausfahrt an verschiedenen Standorten vorsah und einen erheblich höheren Baumverlustes bedeutet hätten) im Eingangsbereich des Quartiers (Planstraße D) zusammengefasst werden.

## **8. Abwägung:**

Da schon seit vielen Jahren keine Nachfrage mehr nach einer medizinischen Nachfolgenutzung für das ehemalige Anscharkrankenhaus bestand und die Fläche des ehemaligen Klinikgeländes zu großen Teilen brach liegt, wird mit der Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, diesen Bereich wieder in Nutzung zu bringen. Die Bausubstanz wurde aufgrund jahrelang entfallener Unterhaltung und Vandalismus stark geschädigt. Bei Ausbleiben einer Reaktivierung des Bereiches ist mit einem weiteren Verfall bis zur Abgängigkeit der Bausubstanz zu rechnen. Mit der Reaktivierung des Bereiches besteht zumindest die Chance das städtebaulich interessante Gebäudeensemble um die öffentliche Grünfläche und Haus 7 zu erhalten. Es wird ein Angebot für die bestehende große Nachfrage nach Wohneinheiten und zusätzlich Gewerbenutzungen geschaffen. Hiermit reagiert die LH-Kiel auf die Erkenntnisse und Ziele der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes sowie auf die kommunale Gewerbeflächenstrategie. Außerdem wird es möglich, dass bisher relativ abgeschottete Gelände in die umgebende Stadtstruktur - insbesondere das Marinequartier - zu integrieren.

### **8.1 Aspekt Schallimmissionen (Gewerbe-/ Verkehrslärm):**

Zielsetzung der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Zum Schutz der Wohnnutzungen werden verschiedene immissionsschützende Festsetzungen getroffen sowie die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung näher definiert. Konkret geht es hierbei um die Einschränkung bzw. den Ausschluss von gewerblichen Nutzungen und Einrichtungen, die das Wohnen stören und um die bauliche Anpassung der Gebäude entsprechend der Immissionssituation.

## **8.2 Aspekt Denkmalschutz:**

In der Vergangenheit konnten keine Investoren, unter der Voraussetzung eines weitgehenden Erhalts der denkmalgeschützten Bau- und Gartensubstanz, von dem Grundstückseigentümer gefunden werden. Auch für die Zukunft zeichnete sich unter diesen Voraussetzungen keine andere Perspektive ab. Um wenigstens die Erhaltungschance des städtebaulich besonders interessanten Gebäudeensembles um die zentrale Grünfläche zu wahren wurde vom Bauausschuss beschlossen, drei hinterliegende Gebäude zur Disposition zu stellen (siehe Pkt. 2.3). Dem vorliegenden Bausubstanzgutachten ist zu entnehmen, dass die Erhaltung eines wesentlichen Teils des Gebäudebestandes wirtschaftlich ohnehin nicht darstellbar ist (nicht nur die zur Disposition stehenden Häuser 4, 5 u. 6). Durch den Beschluss des Bauausschusses soll trotz des erheblichen finanziellen Aufwandes zumindest die in den öffentlichen Raum wirkende Bebauung erhalten- und einem weiteren Verfall entzogen werden.

Der Eingriff in den Grün-/ Freiflächenbestand wurde durch Baumschutzfestsetzungen und die Festsetzung einer öffentlichen- und einer privaten Grünfläche beschränkt. Durch die weitgehende Übernahme der vorhandenen Erschließungstrassen werden Eingriffe in den Grün-/ Freiflächenbestand vermieden (siehe auch Pkt. 4.4, 6.4 u. 6.5).

## **8.3 Aspekt Artenschutz, Baumschutz:**

Im Plangebiet wird es bei einer Realisierung der Planung zu einem Verlust an Lebensräumen (Grünflächen, Bäume / Gehölze, Gebäude) für die Fauna kommen. Insbesondere durch den Wegfall von drei alten Gebäuden inklusiv der Keller und der unterirdischen Verbindungsstollen, die sich zwischen einigen Häusern befinden, sind gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse betroffen. Im Plangebiet besteht laut Gutachten kein Vorkommen gefährdeter Vogelarten. Der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass für die Gebäudebrüter die ökologische Funktion erhalten bleibt, da im Umfeld ausreichende Lebens- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind und eine Kompensation daher nicht notwendig ist. Erforderliche Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen vor deren Wegfall fertiggestellt sein. Ein Ersatzquartier ist im Schornstein des früheren Kesselhauses (Haus 15) festgesetzt. Die auch aus ökologischen Gründen sehr hochwertige Esskastanie (u. a. Höhlenbaum für Fledermäuse), die südlich Planstraße E und östlich Planstraße F steht, wird erhalten. Die Ausdehnung der Baufläche für Haus H und die in diesem Abschnitt reduzierte Breite der Planstraße E nimmt Rücksicht auf diese Esskastanie. Für Gehölzbrüter kann kein vollständiger Ausgleich im Plangebiet angeboten werden (externe Ausgleichflächen). Untersuchungen ergaben kein Vorkommen an anspruchsvollen Arten der Boden- und Staudenflurbrüter, sodass keine existenzielle Beeinträchtigung, vor allem vor dem Hintergrund geeigneter Flächen in der Umgebung, vorhanden ist. Insbesondere zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind Bauzeitenregelungen (siehe Pkt. 4.6) vorgegeben, die die Beseitigung von Bäumen, Gebäuden und die Baufeldfreimachung regeln.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Situation sprechen die artenschutzrechtlichen Belange (bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung etc.) nicht grundsätzlich gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Um ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit nutzbaren Grünflächen (statt ebenerdigen Stellplatzflächen) zu ermöglichen, ist eine Tiefgarage festgesetzt. Einige auch ökologisch und bezüglich des Denkmalschutzes hochwertige Bäume würden bei einer Realisierung der Tiefgaragen- und Hochbauplanung allerdings entfallen. Die Ersatzstandorte für diese Gehölze müssten,

aufgrund fehlender Flächen innerhalb des Plangebietes, weitgehend außerhalb des Plangelungsbereiches nachgewiesen werden (siehe Pkt. 4.4).

Ohne die beschriebenen Eingriffe in den Baumbestand ist eine Reaktivierung des Geländes nicht vorstellbar (siehe auch Pkt. 7 zweiter Absatz).

## 9. Kosten:

Der LHK entstehen keine zusätzlichen Kosten.

## 10. Flächenzusammenstellung:

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,33 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,68 ha

Private Grünfläche ca. 0,23 ha

Mischgebietsfläche ca. 3,09 ha

Plangebietsfläche ca. 4,33 ha

## 11. Grundlagen:

### 11.1 Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 864 sind die folgenden Gesetze, Verordnungen und Regelwerke in der jeweils geltenden Fassung:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

#### **Landesnatorschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)**

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.

#### **Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)**

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

#### **Deutsches Institut für Normung (DIN)**

**DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise)

**DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau)

#### **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**

### 11.2 Quellenverzeichnis:

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Rahmenplan Marinequartier Kiel-Wik (Landeshauptstadt Kiel von 2001)