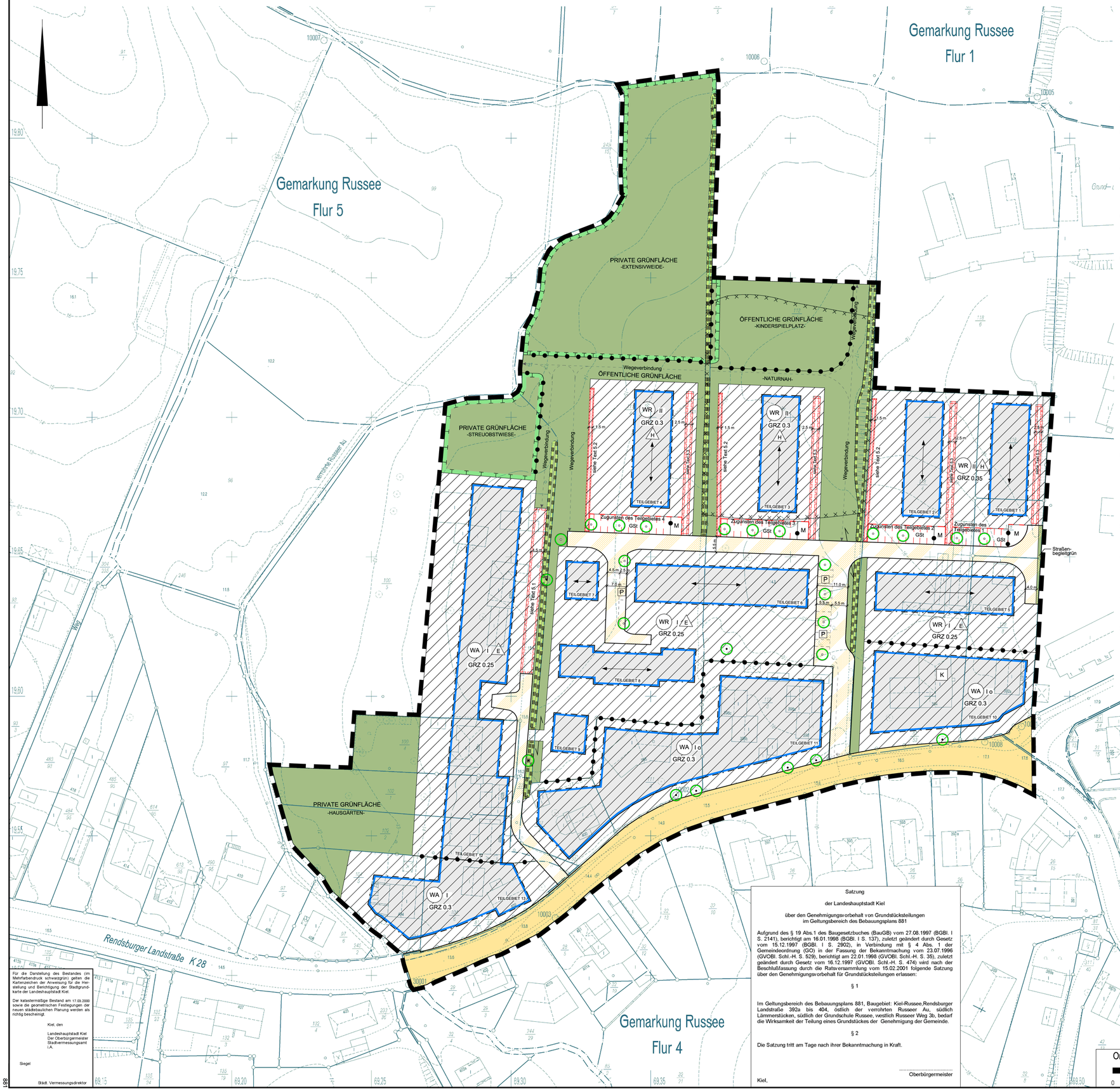
PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 881

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) ,zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. Schl.-H. S. 474), wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 15.02.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 881, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarzgrün) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 17.03.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsamt
I.A.

Siegel

Städt. Vermessungsdirektor

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)

Textliche Feststsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Gebäudehöhen**

   Teilgebiete 1 – 4
   Die Firsthöhe darf maximal 11 m betragen, bezogen auf die Höhe des vorhandenen Terrains.
   Teilgebiete 5 – 8 und 12
   Die Firsthöhe darf maximal 9 m betragen, bezogen auf die Höhe des vorhandenen Terrains.

2. **Wohneinheiten**

   Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. **Grundstücksgrößen**

   In den Teilgebieten 5,8 und 8 muß die Grundstücksbreite minimal 16 m und darf maximal 22 m betragen.

4. **Stellplätze**

   Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen/ wassergebundenen Befestigungen (z. B. Pflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine) herzustellen.
   In den Teilgebieten 5,8 und 8 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu realisieren.
   In den Teilgebieten 1 - 4 sind Stellplätze außerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage unzulässig.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

   5.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
   5.2 Gehrecht zugunsten der Anlieger.
   5.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

6. **Ausgleichsmaßnahmen**

   Die nördliche der im Plangebiet gemäß § 9 (1) 20. BauGB festgesetzten Fläche (Gemarkung Russee, Flur 5, Flurstück 11/4, nördlicher Bereich auf einer Teilfläche von 4.153 m²) stellt den Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden gemäß § 1a BauGB dar. Die Maßnahme umfaßt eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Anlage 5.4 der Kostenerstattungssatzung (KES). Sollte diese Fläche zum Eingriffszeitpunkt wider Erwarten nicht zur Verfügung stehen, stellt die Landeshauptstadt Kiel den nordwestlichen Teilbereich von 4.170 m² Größe (Gemarkung Pries, Flur 3, Flurstück 33/1, Palisadenweg) für den Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden gemäß § 1a BauGB zur Verfügung. Die entsprechende Fläche wird den Teilgebieten 1-8 zugeordnet. Die Vertragsfläche des städtebaulichen Vertrages (TG 3, 4, 6, 7 und 8) entspricht einem Ausgleichsbedarf von 2.723 m² = 65,3 %. Die östliche Teilfläche (TG 1, 2 und 5) entspricht einem Ausgleichsbedarf von 1.212 m² = 29,1%. Die öffentlichen Flächen verursachen einen Ausgleichsbedarf von 235 m² = 5,6 %.
   Die südliche der im Plangebiet gemäß § 9 (1) 20. BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen (Gemarkung Russee, Flur 5, Flurstück 11/14, südlicher Bereich auf einer Teilfläche von 66 m²) stellt den Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 1a BauGB dar. Die Maßnahme umfaßt die Neuanlage einer Obstwiese. Sie wird den Teilgebieten 3, 4, 6, 7 und 8 zugeordnet (100 % des Vertragsgebietes des städtebaulichen Vertrages).
   Als weitere Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 1a BauGB werden Teilbereiche der städtischen Flurstücke, Gemarkung Wellsee, Flur 2, Flurstück 41/7 (3.917 m²), Kolenberg, und Flurstück 51/8 (4.021 m²), Wellseedamm, als Obstwiesen angelegt. Sie werden den Teilgebieten 3, 4, 6, 7 und 8 zugeordnet. (100 % des Vertragsgebietes des städtebaulichen Vertrages). (siehe Hinweis 1).

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO

1. **Außenwände**

   Teilgebiete 5 – 9
   Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, als helle Putzfassaden oder in Holzverschalung (natur oder mit hellen Anstrichen) auszubilden.

2. **Dächer**

   Teilgebiete 1 – 4
   Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Pultdächern zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Die Dachneigung muß zwischen 10° und 22° liegen. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder grauen Materialien auszuführen.

   Teilgebiete 5 – 9 und 12
   Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Pfannen auszuführen.

3. **Einfriedungen**

   Als Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sowie zur öffentlichen Grünfläche sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 1,20 m pflanzen.

4. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

   Standorte für Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen bzw. Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

   Hinweise:

1. Die Verteilung der Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB richtet sich nach der „Satzung der Landeshauptstadt Kiel zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kostenerstattungssatzung) vom 22. Mai 1997."
2. Auf den mit [xxx] gekennzeichneten Flächen wurden folgende Bodenkontaminationen [xxx] nachgewiesen.

Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-) Nutzung	Schadstoffinventar
Altablagerung 90	verfüllte Kiesgrube	Bauschuttreste Schlacke,Teerstücke,Glas,Glaswolle, Metallteile

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stehen einer grundsätzlichen Eignung der Flächen für die geplante Nutzung als Wohngebiet und Spielfläche nicht entgegen.

Satzung

der Landeshauptstadt Kiel

über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen
im Geltungsbereich des Bebauungsplans 881

Aufgrund des § 19 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVOBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. Schl.-H. S. 474) wird nach der Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 15.02.2001 folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 881, Baugebiet: Kiel-Russee,Rendsburger Landstraße 392a bis 404, östlich der verrohrten Russeer Au, südlich Lämmerstücken, südlich der Grundschule Russee, westlich Russeer Weg 3b, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

.....
Oberbürgermeister

Kiel,

Originalmaßstab 1:500

0 5 10 20 50

CAD 12.01.2001

Darf nur im Rechner geändert werden!

Zeichenerklärung

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reine Wohngebiete
- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ – Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Schrift– oder Zeichenzusatz
- P – Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- öffentliche / private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume, geplant
- Bäume, vorhanden / zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- M – Müll– oder Wertstoffbehälter
- Mit Geh– Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §92 LBO

- Stellung der Gebäude, Firstrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ges. gesch. Biotope und Landschaftsbestandteilen gem. LNatSchG S.–H.

KENNZEICHNUNGEN

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

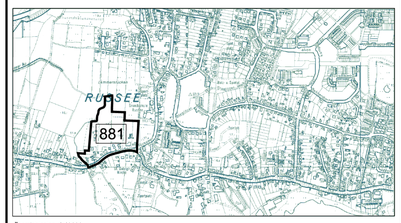
- K – einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Landesdenkmalschutzgesetz
- Sichtfeld
- Nutzungszugehörigkeit

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 881

Baugebiet: Kiel Russee, Rendsburger Landstraße 392a bis 404, östlich der verrohrten Russeer Au, südlich Lämmerstücken, südlich der Grundschule Russee, westlich Russeer Weg 3b.



Übersichtsplan 1:10000

Einvorfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.11.1996.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2000 bis 17.11.2000 nach vorheriger am 09.10.2000 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Siegel

Oberbürgermeister

Mit der erfolgten Bekanntmachung vom ..... des Satzungsbeschlusses sowie der Angabe des Ortes, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, trat der Bebauungsplan am ..... in Kraft.
Seitdem wird der Bebauungsplan mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

Siegel

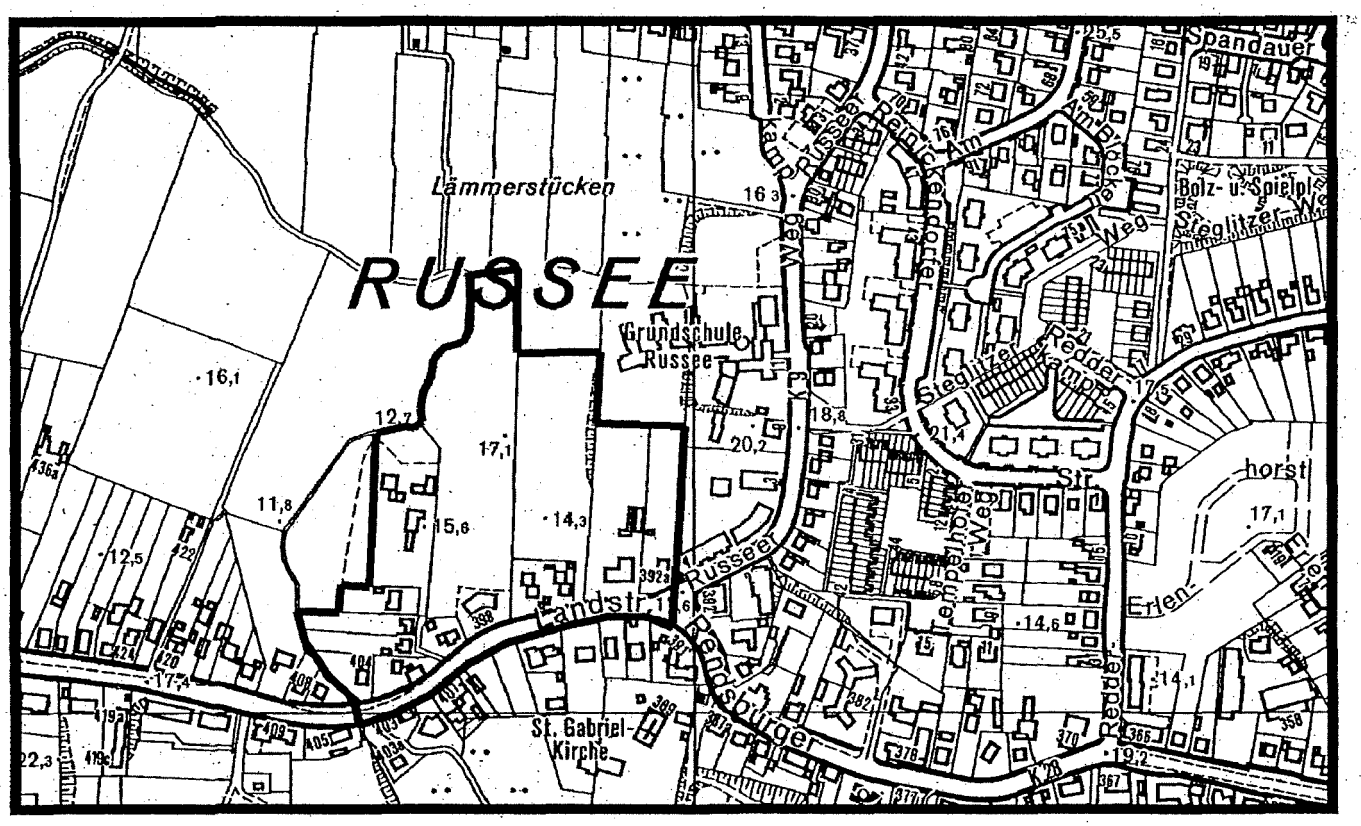
Stadtplanungsamt

Landes-
hauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 881

Baugebiet: Kiel-Russee, Rendsburger Landstraße 392a bis 404, östlich der verrohrten Russee Au, südlich der Grundschule Russee, westlich Russeer Weg 3b



Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass
2. Geltungsbereich
3. Ausgangslage im Plangebiet und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzungen und Inhalte der Planung
5. Altlasten
6. Grünordnungsplan
7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
8. Kosten und Finanzierung / Beiträge

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 881

Baugebiet: Kiel-Russee, Rendsburger Landstraße 392a bis 404, östlich der verrohrten Russeer Au, südlich Lämmerstücken, südlich der Grundschule Russee, westlich Russeer Weg 3b

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 881 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Reihenhäusern geschaffen werden, um in Kiel eine weitere attraktive Wohnbaufläche zu gewinnen. Der zur Neubebauung vorgesehene Bereich knüpft an die vorhandene Wohnbebauung sowie an die Fläche der Grundschule Russee an und stellt somit eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Die Planung entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. *2,3 ha* große Grünfläche im rückwärtigen Bereich von Russer Weg und Rendsburger Landstraße sowie bereits bebaute Grundstücke im Bereich der Rendsburger Landstraße. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches wird bestimmt durch das angrenzende Schulgrundstück. Im Westen sind die an die vorhandene Sticherschließung angrenzenden Grundstücke mit einbezogen.

3. Ausgangslage im Plangebiet und Umgebung

Nördlich der mit freistehenden Einzelhäusern bebauten Grundstücke entlang der Rendsburger Landstraße schließen durch Knicks gegliederte Flächen für die Landwirtschaft an, die überwiegend als Pferdekoppeln bzw. als Anbauflächen für die beiden im Plangebiet ansässigen Gärtnereibetriebe genutzt werden. Im Osten wird das Gebiet durch Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau entlang des Russeer Weges begrenzt. Nördlich angrenzend, ebenfalls über den Russeer Weg erschlossen, befindet sich die Grundschule Russee, die mit ihrem Anbau weit nach Westen in die Landschaft hineinragt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz mehrerer Privateigentümer. Für eine größere zusammenhängende Fläche im mittleren Bereich wird parallel zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag mit einem Erschließungsträger erarbeitet. Diese rückwärtige Fläche hat ein 7 m breites Verbindungsstück zur Rendsburger Landstraße.

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in vertretbarer Entfernung an der Rendsburger Landstraße, so dass der zentrale Einkaufsbereich Russees sowie die Kieler Innenstadt auch ohne Pkw erreicht werden können.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind in Russee entlang der Rendsburger Landstraße ausreichend vorhanden. Defizite bestehen im Bereich von Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Altenbetreuung und -pflege. Die momentan relativ hohe Schülerzahl in der Grundschule Russee, vor allem durch Zuzüge im Neubaugebiet "Berliner Viertel" wird in absehbarer Zeit wieder abnehmen, so dass neu zuziehende Familien mit kleinen Kindern zu einer zukünftigen Auslastung beitragen könnten.

4. Städtebauliche Zielsetzungen und Inhalte der Planung

Bebauungsstruktur und Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einzel- und Reihenhäusern. Bei diesem Konzept können insgesamt ca. 40 neue Wohneinheiten entstehen.

Im südlichen Bereich des Baugebietes knüpft Einzelhausbebauung an die offene Bauweise der Rendsburger Landstraße an. Im nördlichen Bereich findet eine Verdichtung durch Reihenhauszeilen statt, die durch ihre Nord-Süd-Ausrichtung eine Öffnung der Gartenbereiche zum Landschaftsraum ermöglichen.

Die im rückwärtigen Bereich der Rendsburger Landstraße gelegenen neu zu bebauenden Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, um die zukünftigen Verkehre möglichst gering zu halten, d. h. nicht durch in anderen Gebietstypen außerdem mögliche Einrichtungen zu vergrößern. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zielt ebenfalls auf eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens einschließlich des ruhenden Verkehrs.

Die vorhandene landschaftlich prägende Knickstruktur stellt die Grundlage des Entwurfes dar. Die nach § 15 b LNatSchG geschützten Knicks werden weitgehend erhalten. Um den Erhalt der Knicks zu sichern, werden beidseitig öffentliche Schutz- und Pflegestreifen festgesetzt.

Im Norden ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Seine Lage wurde gewählt im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Anknüpfung an Sportanlagen der Grundschule sowie eine direkte Erreichbarkeit von den vorhandenen und geplanten Wohngebieten über neu zu schaffende Wegeverbindungen. Die Einrichtung von Fuß- und Radwegeverbindungen soll darüber hinaus eine Zugänglichkeit angrenzender Naherholungsgebiete gewährleisten.

Gestaltung

In Orientierung an der vorhandenen Knickstruktur wurde hier ein städtebaulich klar gegliedertes Baugebiet entwickelt. Darüber hinaus geben Festsetzungen zur Kubatur der neuen Bebauung einen gestalterischen Rahmen vor, der städtebaulich bestimmend genug ist, um Freiheiten in der Farb- und Materialwahl für Fassaden und Dächer zu ermöglichen. Das heißt, eine Einheitlichkeit innerhalb des Baugebietes ist gewährleistet, ohne die individuelle Gestaltung zu sehr einzuengen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des (fast) gesamten Neubaugebietes erfolgt von der Rendsburger Landstraße aus über das 7 m breite Verbindungsstück, das zum rückwärtigen, vorrangig zu bebauenden Grundstück gehört. Eine Anbindung über die Fläche nördlich der Bebauung Russeer Weg 3 a und 5 lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse - diese Fläche ist als Stellplatzfläche den Wohnungseigentümern der angrenzenden Bebauung zugeordnet - nicht realisieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Erschließungsalternative vorgeschlagen, die einen Abzweig vom Russeer Weg nördlich des Schulgrundstückes vorsieht und entlang des vorhandenen Knicks von Norden her an das Baugebiet heranführt. Diese Anbindung wäre sehr aufwendig, sie hätte umfangreichen Landschaftsverbrauch sowie sehr hohe Kosten zur Folge. Außerdem wäre die Grundschule in diesem Fall von Verkehrswegen umschlossen, was eine unzumutbare Beeinträchtigung und Gefährdung dieser Nutzung darstellen würde.

Für die Erschließung des nördlichen Bereiches von Teilgebiet 12 wird die vorhandene Stichstraße genutzt. Gegenüber der heute vorhandenen Gärtnereinutzung im rückwärtigen Bereich lässt eine potenzielle Neubebauung von max. 4 Einfamilienhäusern, die diese Planung ermöglicht, keinen wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens erwarten.

Aufgrund der unübersichtlichen Einmündung dieser Stichstraße in die Rendsburger Landstraße weist die Planung eine geringfügig korrigierte Straßenführung aus. Technische Anforderungen führen dazu, dass auch eine größere Dimensionierung vorgesehen ist. Hier, wie auch im Einmündungsbereich der Haupterschließung des neuen Wohngebietes ist die Anlage von Gehwegüberfahrten geplant, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Auf eine Verbindung dieser westlichen Sticherschließung zur Erschließungsstraße des östlich angrenzenden Wohngebietes wird verzichtet, um die Verkehrsbelästigung für diesen Bereich so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus soll ein Knickdurchbruch vermieden werden. Eine fußläufige Verbindung erfolgt nördlich des Baugebietes.

Für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes im Sinne von Geschwindigkeitsreduzierung und gegenseitiger Rücksichtnahme wird der überwiegende Teil der Erschließungsbereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die öffentlichen Parkplätze für die Teilgebiete 1 - 8 sind im Eingangsbereich zu diesem Wohngebiet konzentriert, um Besuchsverkehre möglichst hier abzufangen. Innerhalb des Wohngebietes sind parallel zur westlichen Sticherschließung weitere Parkplätze angeordnet. Die Stellplätze sind bei den Einzelhäusern auf den jeweiligen Grundstücken, bei den Reihenhäusern entlang der öffentlichen Straße vorgesehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes (Regen- und Schmutzwasser) wird an die in der Rendsburger Landstraße in ausreichender Dimensionierung vorhandenen Kanäle angeschlossen. Dies stellt eine einfache und kostengünstige Lösung dar. Die konventionelle Entwässerung, auch für das Oberflächenwasser, wurde deshalb gewählt, weil für eine alternative Entwässerung (Versickerung) die Grundstücksgrößen zu klein sind, die Bebauung in Abschnitten realisiert werden soll und mehrere private Eigentümer die naturnahe Oberflächenentwässerung zusätzlich erschweren.

Grün- und Freiflächen/Landschaftsraum

Parallel zur vorhandenen, den Entwurf prägenden Knickstruktur sind zwei ca. 10 bzw. 12 m breite öffentliche Grünflächen zwischen den Reihenhäusern vorgesehen. Diese beinhalten jeweils einen Fuß- und Radweg, stellen Grünverbindungen zum Landschaftsraum dar und bieten quartierinterne Aufenthaltsmöglichkeiten. Die nördliche naturnah zu gestaltende Öffentliche Grünfläche soll extensiv genutzt werden. Entsprechend der Nutzungen in der Umgebung ist an eine Verpachtung für Pferdehaltung gedacht. Auf der südlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Obstwiese angelegt werden.

Energieversorgung

Es besteht die Möglichkeit an die in der Rendsburger Landstraße vorhandene Gasleitung anzuschließen.

Denkmalschutz

Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude Rendsburger Landstraße 394 handelt es sich um ein einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude wurde

vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Der Wohnteil befindet sich in einem eingeschossigen, traufständigen Backsteinbau mit Zwerchgiebel, der an einen giebelständigen Wirtschaftstrakt, ebenfalls in Backstein, anschließt. Die Fassade des Wohngebäudes wird durch Schmuckelemente wie Gesimse, Blendbogenfriese und Lisenen aufgelockert. In der Fassade des Wirtschaftstraktes sind neben dem Großtor kleine rundbogige Metallsprossenfenster erhalten. Die frühere Weichdeckung des Daches wurde durch Wellasbest ersetzt (vgl. Denkmalschutztopographie der Landeshauptstadt Kiel).

5. Altlasten

Im nördlichen Teil des Grundstückes Rendsburger Landstraße 396 (genaue Kennzeichnung dieses Bereiches im Plan) befindet sich eine ehemalige Kiesgrube (Altablagerung AA90). Das Umweltschutzamt beauftragte Bodenuntersuchungen, die im Sommer 1999 begonnen wurden. Die Ergebnisse der Untersuchungen bestätigten den Altlastenverdacht. Die ehemalige Kiesgrube weist neben dem Füllboden Bauschuttreste, Schlacke, Teerstücke, Glas, Glaswolle sowie Metallteile auf. In den aus dem Auffüllungskörper entnommenen Bodenmischproben wurden z.T. erhöhte Schwermetall- und PAK-Gehalte (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Hier wird ein oberflächennaher Bodenaustausch erforderlich. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht im Hinblick auf eine vermutete Grundwasserverunreinigung.

Die nachgewiesenen und/ oder vermuteten Bodenverunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die geplante Nutzung für Wohnen und Kinderspielplatz nicht entgegen. Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

6. Grünordnungsplan

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 881 wurde vom Grünflächenamt der Landeshauptstadt Kiel ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes, die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wurden als textliche Festsetzungen bzw. als Ausweisungen in der Planzeichnung übernommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, werden zu Teilen innerhalb, zu anderen Teilen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die hierfür anfallenden Kosten werden anteilig dem Bauträger (über einen städtebaulichen Vertrag) bzw. den Eigentümern der Flächen aufgegeben.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Für einen Teilbereich wird ein städtebaulicher Vertrag mit einem Bauträger geschlossen.

8. Kosten und Finanzierung/ Beiträge

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straßenbau zuzüglich Ingenieurkosten (ca.13%)	135 000,- DM
Beleuchtung zuzüglich Ingenieurkosten (ca.13%)	30 000,- DM
Entwässerungsanlagen	

Die der Stadt entstehenden Kosten werden für den östlichen Abschnitt gemäß Erschließungsbeitragssatzung zu 90% auf die Begünstigten umgelegt. Auch der Ausbau der Sticherschließung im westlichen Bereich zu einer Erschließung mit Wendehammer würde Erschließungsbeitragspflichten auslösen

Gemäß dem (noch zu schließenden) Städtebaulichen Vertrag werden folgende Kosten von dem Bauträger übernommen:

Straßenbau zuzüglich Ingenieurkosten (ca. 13 %)	285 000,- DM
Beleuchtung zuzüglich Ingenieurkosten (ca. 13 %)	65 000,- DM
Entwässerungsanlagen inklusive Ingenieurkosten	650 000,- DM

Der überwiegende Teil der Herstellungskosten für Grünmaßnahmen soll ebenfalls vom Bauträger übernommen werden:

Baumpflanzungen	24 900,- DM
Grünflächen, wassergebundene Flächen, Zäune	42 180,- DM

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die teilweise im Plangebiet, teilweise außerhalb durchgeführt werden, sind durch den jeweiligen Eingreifer zu tragen (siehe GOP). Die Zuordnungen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. Ansonsten erfolgt die Refinanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Kostenerstattungssatzung.

Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung