

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 894

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), 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, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVOBl. S. 264) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 894, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Geschöflichenzahl mit Dezimalzahl
GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Verkehrsfächen

Stressverträglichkeiten

Stressbegrenzungslinie

Örtliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung

T Trakt

Grünflächen

Örtliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

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

Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ges. gesch. Biotope und Landschaftsbestandteile gem. LNatSchG S.-H.

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Topographische Linie zur unveränderten Unterlegung von Flächen

TEXT (Teil B)

Vorverk: Es gilt die Bauartbestimmung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 469).

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 9 Abs. 3 Ziffer 3 (Vergütungsstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig mit Ausnahme insbesondere der folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente:

- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Bedachungen, Eisenwaren und Werkzeuge, Gitter, Rollläden, Markisen
- Teppiche / Bodenbeläge
- Heimcomputer
- Holz, Fenster, Türen
- Herde, Öfen
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturholz
- Campingartikel
- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Discountorientierte Getränkemärkte (Alkoholmarkt mit Selbstbedienung)

2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Landeshauptstadt Kiel.

2.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

3 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur unterhalb der Gebäudelinie zulässig.

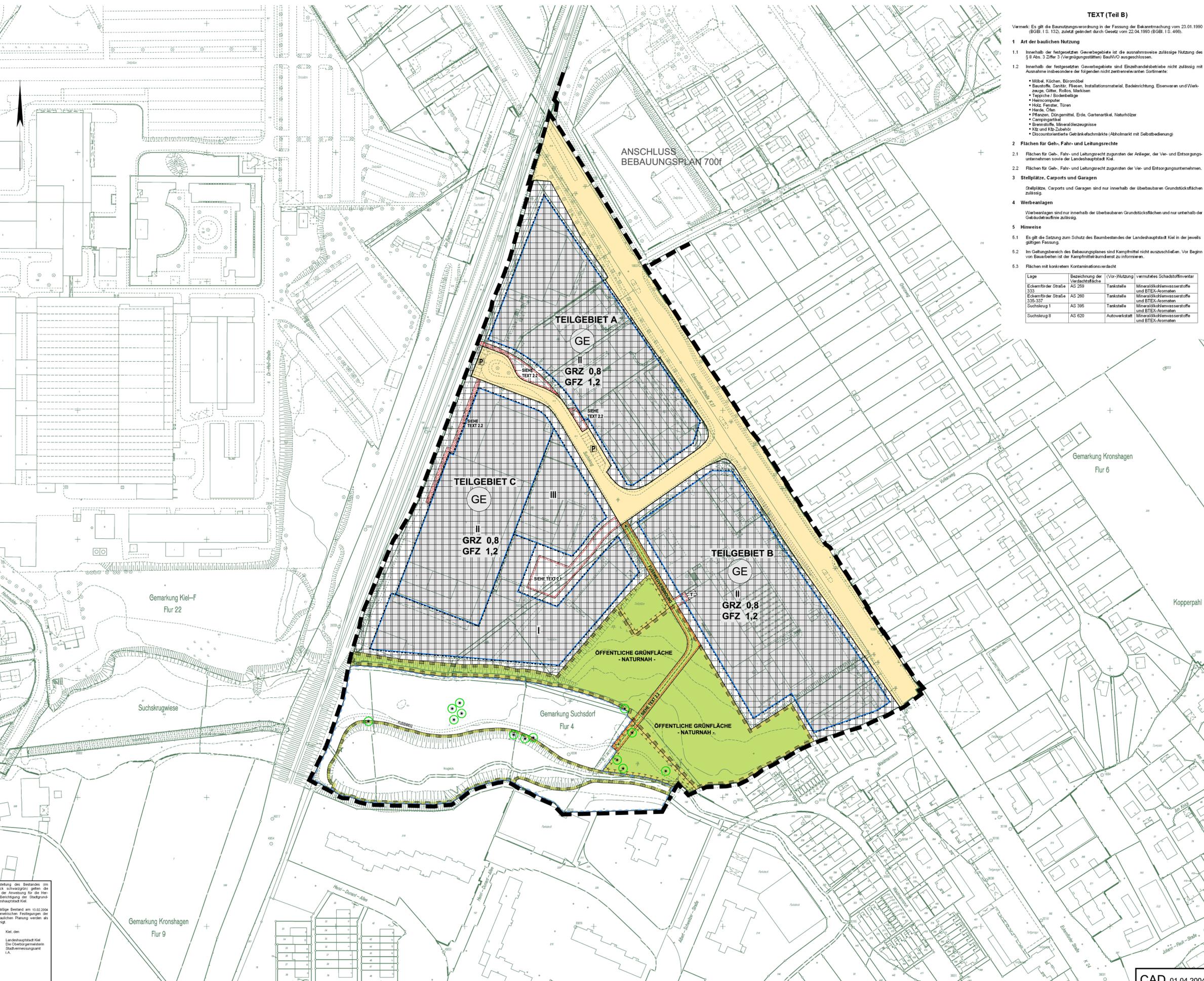
5 Hinweise

5.1 Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampftraktflächen nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Kampftraktflächen zu informieren.

5.3 Flächen mit konkretem Kontaminationsverdacht

Lage	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	vermutetes Schadstoffinventar
Eckernförder Straße 333	AS 260	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Eckernförder Straße 335-337	AS 260	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Suchskrug 1	AS 395	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Suchskrug 8	AS 620	Autowerkstatt	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten



Satzung der Landeshauptstadt Kiel über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 894

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 894, Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, Eckernförder Straße, Gemeindegrenze Kronshagen, Bahnlinie Kiel-Eckernförde bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

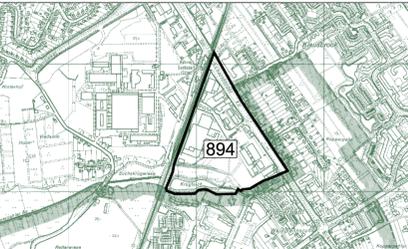
§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel, Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt Landes- hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 894
Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, Eckernförder Straße, Gemeindegrenze Kronshagen, Bahnlinie Kiel - Eckernförde



Erhoben und aufgestellt nach §§ 5 und 9 BauGB auf der Grundlage des Auftragsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.09.1998. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2003 bis 20.01.2004 nach vorheriger am 17.12.2003 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Einwendungen in der Auslegungsterminfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgetragen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.09.1998 genehmigt. Die Begründung wurde der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt und ist im Dienstleistungsportal der Landeshauptstadt Kiel unter der URL www.kiel.de/planungsamt veröffentlicht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 894 wurde am 17.09.1998 genehmigt. Die Begründung wurde der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt und ist im Dienstleistungsportal der Landeshauptstadt Kiel unter der URL www.kiel.de/planungsamt veröffentlicht.

Kiel, den 2004

Landeshauptstadt Kiel
Oberbürgermeisterin
Siegelt

Landeshauptstadt Kiel
Stadtplanungsamt
Siegelt

Für die Darstellung des Bestandes im Mikrofotodruck schwarzgrün, gelten die Kriterien der Anweisung für die Herstellung und Beschriftung der Stadtkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der kartographische Bestand am 13.02.2004 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestanden.

Kiel, den 2004

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
IA
Siegelt

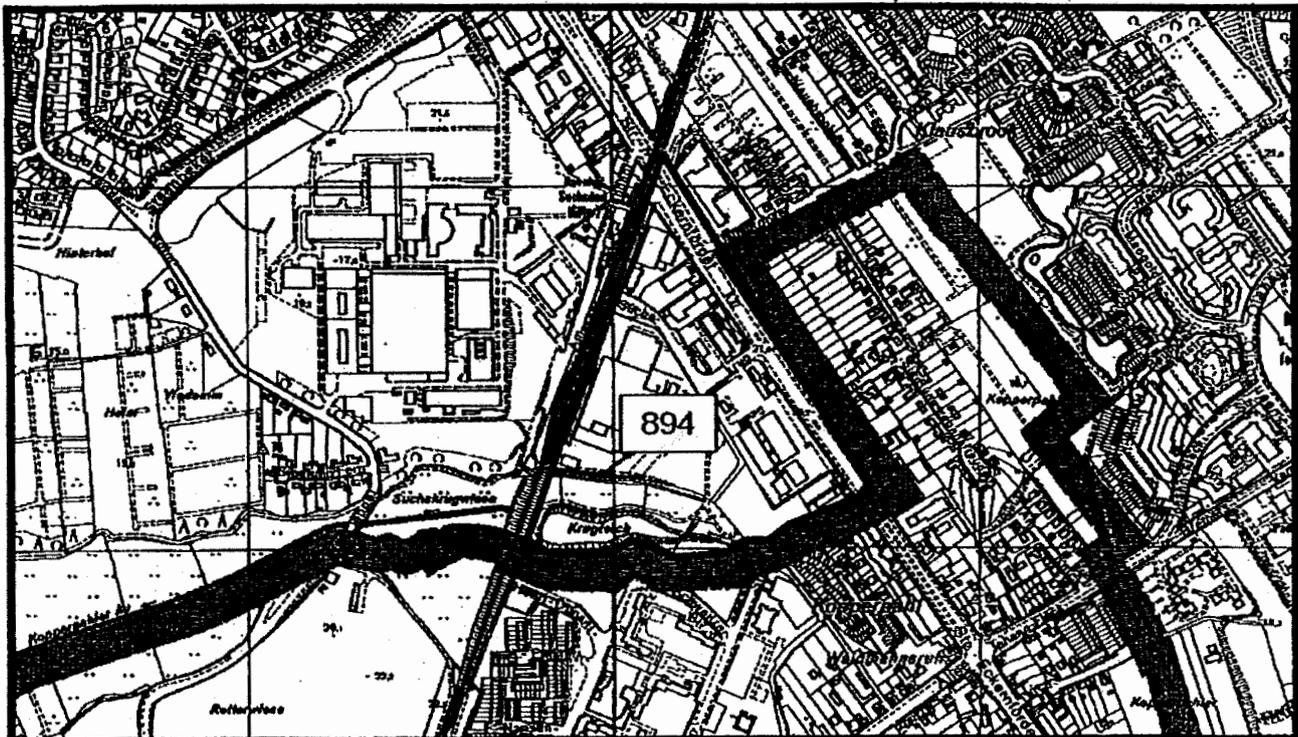
Städt. Vermessungsamt



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 894 - SUCHSKRUG -

Baugebiet: Kiel - Suchsdorf, Eckernförder Straße, Gemeindegrenze
Kronshagen, Bahnlinie Kiel-Eckernförde

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt:

1. Planungserfordernis
2. Planungsvorgaben
3. Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Planinhalte
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Örtliche Bauvorschriften
8. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
9. Überschlägig ermittelte Kosten und Beiträge

Stand 09/2003

Begründung

Bebauungsplan Nr.894 - Suchskrug -

**Baugebiet: Kiel - Suchsdorf: Eckernförder Straße, Gemeindegrenze
Kronshagen, Bahnlinie Kiel - Eckernförde**

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Größe des Plangebietes beträgt 12,85 ha. Es umfasst die Fläche des unwirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 339 sowie den bisher nicht überplanten Bereich südlich davon bis zur Gemeindegrenze Kronshagen. Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das bereits weitgehend bebaut ist.

Aufgrund von Anfragen für frei werdende Liegenschaften besteht ohne Bebauungsplan die Gefahr, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen die Struktur des Gebietes negativ verändern.

Das Plangebiet soll auch zukünftig produktions- und dienstleistungsorientiert genutzt werden. Eine Umwandlung in ein von zentrenrelevantem Einzelhandel geprägtes Gebiet soll verhindert werden.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Suchskrug hätten negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Suchsdorf (Rungholtplatz), das der Nahversorgung dieses Stadtteils dient.

Damit folgt der Bebauungsplan dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel, das die Ratsversammlung am 21.09.2000 beschlossen hat.

Dieses Konzept stellt neben der Stärkung des Handelsstandortes Innenstadt auch die Stärkung der Stadtteilzentren in den Vordergrund; unter anderem durch den Ausschluss von zentrenschädlichem Einzelhandel in Gewerbegebieten.

2 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel stellt den gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Südlich schließt sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bis zum Krugteich an. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche als allgemeine Grün- und Freifläche dar, überlagert mit der Festsetzung „Erhalt und Entwicklung von örtlichen Verbundstrukturen“. Der östliche Grünbereich weist zudem landschaftsprägende Gehölze auf.

3 Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt durch vier Autohäuser und ähnliche Nutzungen wie Reifenhandel, Wagenpflegeservice und DEKRA-Prüfstelle. Daneben existieren hauptsächlich Büronutzungen.

Im gesamten Plangebiet findet sich kein zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme eines Aldi-Marktes und eines Markt-Marktes im Teilgebiet C. Die Genehmigungen für diese Nutzungen wurden während der Nichtanwendbarkeit des Ursprungsplanes Nr. 339 erteilt.

An der Eckernförder Straße existieren neben den Autohäusern noch ein Küchenstudio und ein Polstermöbelverkauf mit Reparatur.

Die Gebäude sind maximal zweigeschossig, lediglich ein Bürogebäude im Teilbereich C weist drei Geschosse auf.

3.2 Grün- und Freiflächen im Plangebiet

Im Süden des Plangebietes befindet sich an der Gemeindegrenze zu Kronshagen der Krugteich, nördlich davon eine öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung am Nordrand des Krugteiches.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. An der Eckernförder Straße befinden sich Haltestellen innerstädtischer und regionaler Buslinien, so dass eine gute Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV gegeben ist.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gebietsverträglichen Nutzung des Gewerbegebietes nach heutigen gesetzlichen Bestimmungen schaffen und so die geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Wesentliches Ziel ist es, die vorhandene Gebietsstruktur zu sichern und zu verhindern, dass gewerbegebietsuntypische Nutzungen in freie bzw. frei werdende Liegenschaften eindringen.

Der Bebauungsplan dient neben der Absicherung dieses Standortes für die vorhandenen gewerbliche Nutzungen auch dem Schutz der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Suchsdorf.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Die zulässigen Sortimente sind in Form einer Positiv-Liste im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die ausgewiesenen maximalen Geschosshöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand. Mit Rücksicht auf den öffentlichen Grün- und Erholungsbereich am Krugteich darf die nördlich angrenzende Gewerbezone lediglich eingeschossig bebaut werden.

5.2 Grün- und Freiflächen

Da es sich um ein im wesentlichen bestehendes Gewerbegebiet handelt, wird nicht erstmalig in Natur und Landschaft eingegriffen. Dies gilt auch für die noch unbebauten, jedoch versiegelten Flächen im Südwesten.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche befindet sich, erschlossen über einen Weg vom Suchskrug, eine ehemalige Stellplatzanlage. Der Bebauungsplan sieht vor, diesen Bereich ökologisch aufzuwerten und der Grünfläche zuzuschlagen. In diesem Zusammenhang soll ein Zugang vom Suchskrug zum Erholungsbereich am Krugteich geschaffen werden.

Der Krugteich ist als Regenrückhaltebecken angelegt worden. Der Teich sowie die angrenzende Fläche wird als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt, um die alle 10-15 Jahre erforderliche Entschlammung durchführen zu können.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Zum Zwecke der Erschließung wurden Flächen für Geh- und Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

5.4 Altlasten und Altstandorte

Auf die folgenden Altlastenverdachtsflächen wird im Text Teil B hingewiesen:

Lage	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	vermutetes Schadstoffinventar
Eckernförder Straße 333	AS 259	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Eckernförder Straße 335-337	AS 260	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Suchskrug 1	AS 395	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten
Suchskrug 8	AS 620	Autowerkstatt	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten

Siehe hierzu Anlage 1: Grundstücke mit Verdacht auf Bodenbelastungsflächen

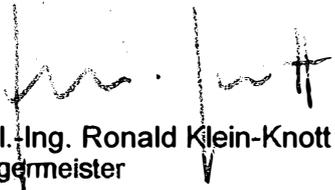
Die vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des überplanten Bereiches als Gewerbegebiet nicht entgegen. Eine Verlagerung der in diesem Zusammenhang ungelösten Konflikte in den Planvollzug ist zulässig, da dort eine Lösung gewährleistet ist. Die genaue Art und der genaue Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen. Weitere Untersuchungen sind somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

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

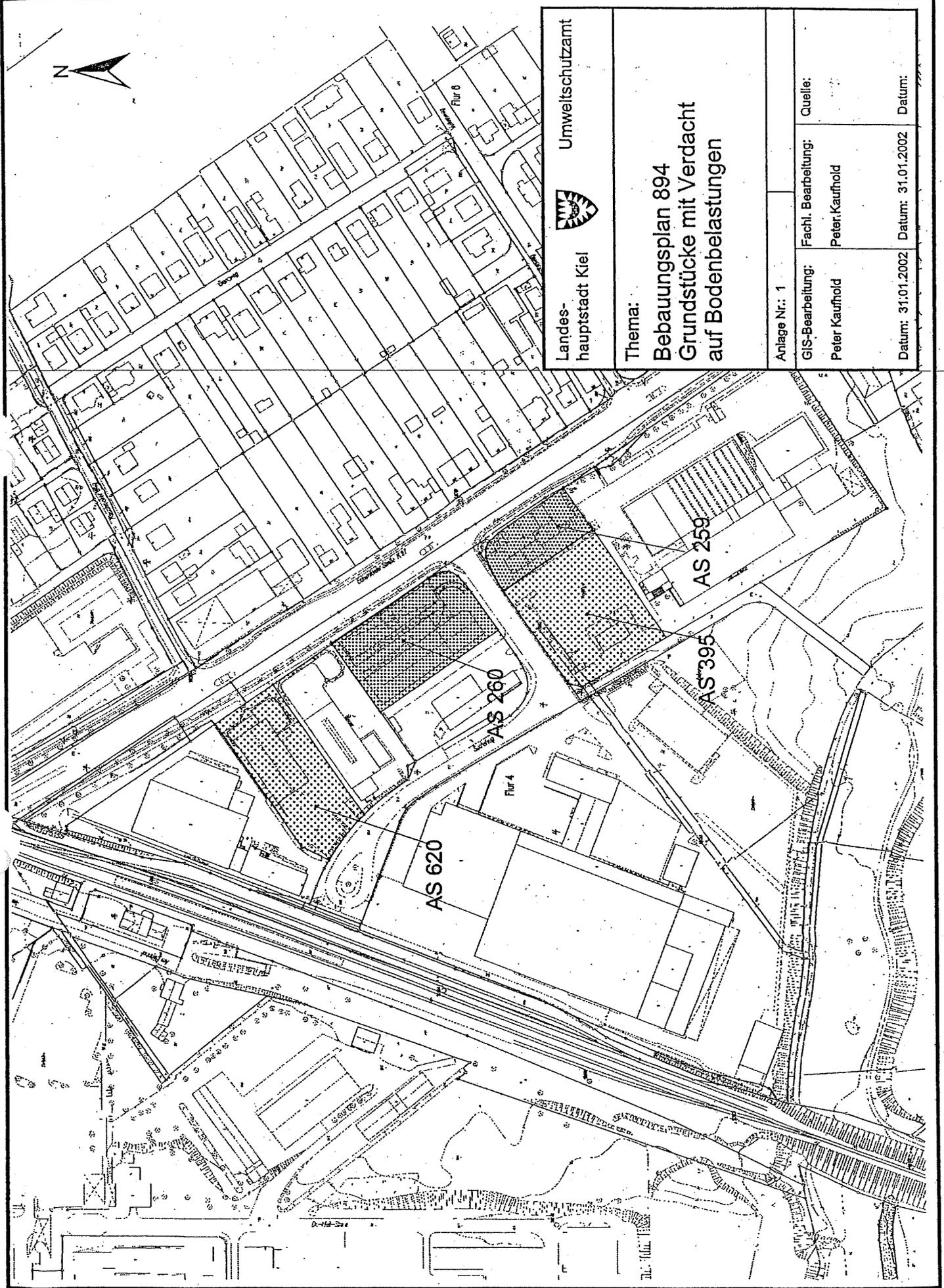
5.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Aufgrund der weitgehenden Eingriffsminimierung konnte auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.
- 7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**
Auch für ein Gewerbegebiet ist es notwendig, ein Mindestmaß stadtgestalterischer Regelungen vorzusehen. Dies gilt erfahrungsgemäß insbesondere im Hinblick auf die Werbung. Die im Text (Teil B) getroffene Einschränkung, Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur unterhalb von Trauf- und Firstlinien zuzulassen, erfolgt auch unter Berücksichtigung des Umfeldes und mithin im gesamtstädtischen Interesse. Werbung ist selbstverständlich Bestandteil urbanen Lebens, sie darf sich jedoch nicht zur Dominante eines Baugebietes oder eines städtischen Raumes erheben, sondern hat sich diesen Strukturen unterzuordnen.
- 8 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**
Falls erforderlich, können zur Neuordnung von Grund und Boden angewendet werden:
- Umlegung (§§ 56 - 79 Baugesetzbuch)
 - Grenzregelung (§§ 80 - 84 Baugesetzbuch)
 - Enteignung (§§ 85 - 122 Baugesetzbuch)
- 9 Überschlüssig ermittelte Kosten und Beiträge**
Die durch die geplanten Umbaumaßnahmen ausgelösten Beitragspflichten werden gemäß der Ausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Kiel anteilig auf die Grundstückseigentümer und die Stadt Kiel umgelegt.
- 9.1 Kanalbaukosten**
Das gesamte Plangebiet ist entwässerungstechnisch als erschlossen anzusehen, Kanalbaukosten fallen nicht an.
- 9.2 Straßenbaukosten**
Die Kosten für die geplanten Umbaumaßnahmen der Wendeanlage Suchskrug betragen ca. 130.000,- €.
- 9.3 Kosten für öffentliches Grün**
Die Kosten für die Entsiegelung der Stellplatzanlage in der geplanten öffentlichen Grünfläche betragen ca. 56.000,- €.



Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister



Landes-
hauptstadt Kiel

Umweltschutzamt

Thema:

Bebauungsplan 894
Grundstücke mit Verdacht
auf Bodenbelastungen

Anlage Nr.: 1

GIS-Bearbeitung:
Peter Kaufhold

Fachl. Bearbeitung:
Peter Kaufhold

Quelle:

Datum: 31.01.2002

Datum: 31.01.2002

Datum: