

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 904

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 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 47), und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1999 (GVBl. Schl.-H. S. 126), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 904, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 904

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 31) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1999 (GVBl. Schl.-H. S. 126), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 20.09.2012 folgende Satzung über die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 904, bestehend aus der Planzeichnung und dem textlichen Festsetzungen, erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98)

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungs- oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsgebietes
- Art der baulichen Nutzung**
 - Reine Wohngebiete
 - Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GFZ Geschlossenheitszahl mit Dezimalzahl
 - GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
 - GF Geschlossenheitszahl mit Quadratmeter
 - GR Grundflächenzahl mit Quadratmeter
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufstrebenden Wand mit der Dachkante

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - Satteldach
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
 - öffentliche / private Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Bäume, gepflanzt
 - Bäume, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Bestimmungszweckes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- gem. gesch. Biotop und Landschaftsbestandteile gem. LNatSchG S. 4

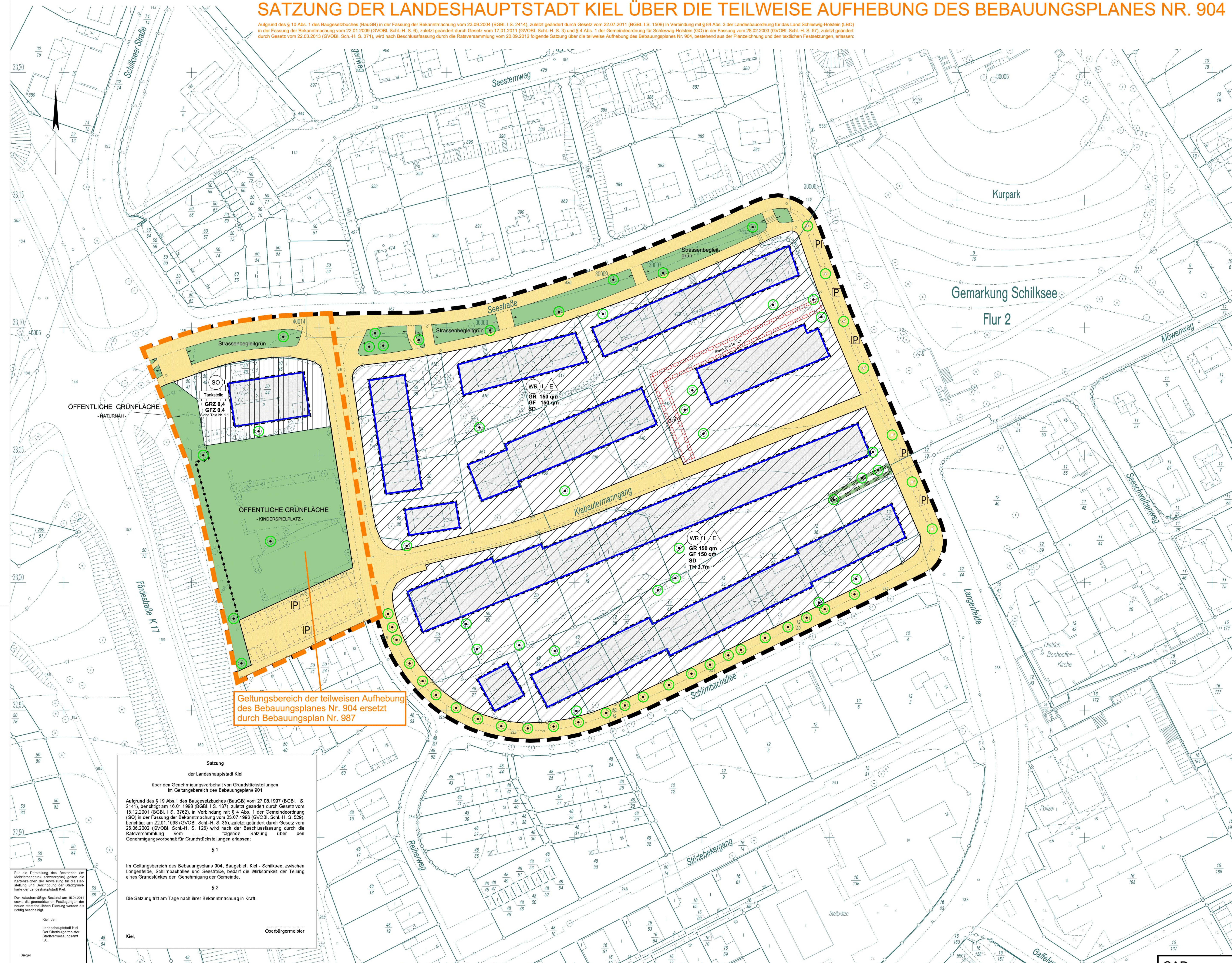
DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Topographische Linie zur unveränderten Unterlegung von Flächen
- Nutzungszugehörigkeit
- Geltungsbereich Teilplanung

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Sondergebiet (SO) „Tankstelle“ sind alle einer Tankstelle zugeordneten Nutzungen wie Treibstoffverkauf, Fahrzeugreparatur, Autowaschanlage und Verkauf von Reisebedarf zulässig.
- 2 Stellplätze und Garagen**
 - 2.1 Grundstücke, die von Norden erschlossen werden, dürfen Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücken errichten.
- 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - 3.1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen.
- 4 Höhenlage der baulichen Anlagen**
 - 4.1 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 3,50m, die max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,50m, gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschossfußboden.



Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 904 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 987

Satzung der Landeshauptstadt Kiel über den Genehmigungsverbehalt von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 904

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 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1999 (GVBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2002 (GVBl. Schl.-H. S. 126) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Genehmigungsverbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 904, Baugelbiet: Kiel - Schilksee, zwischen Langenfelde, Schlimbachallee und Seestraße, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel, den 2012

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Landes-
hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 904 teilweise Aufhebung
Baugelbiet: Kiel - Schilksee, Zwischen Langenfelde, Schlimbachallee und Seestraße.

Übersichtskarte 1:10000

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Der Entwurf ist am 20.09.2012 in der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 904 wurde am 20.09.2012 in der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 904 wird am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung veröffentlicht und auf Verlangen kostenfrei abgegeben.

Kiel, den 20.09.2012

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.

Seigel
Bürgermeister
Seigel

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.

Seigel

Der Bebauungsplan Nr. 904 wurde am 03.12.2002 rechtskräftig.

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 904 wurde am 20.10.2012 rechtskräftig. Der aufgehobene Teil wurde durch den Bebauungsplan Nr. 987 ersetzt.

Der verbliebene Teil des Bebauungsplanes Nr. 904 ist weiterhin rechtskräftig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 904

Baugebiet: *Kiel-Schilksee, Langenfelde, Seestraße, Schlimbachallee, Klabaftermannngang*

Inhalt:

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestandsdarstellung
4. Planungsvorgaben
5. Planinhalte
6. Altlasten
7. Flächenbilanzierung
8. Kostenbilanzierung

1. Anlass der Planung

Um den Mangel an Einfamilienhausgrundstücken in Kiel zu mindern und damit die Abwanderung insbesondere junger Familien zu bremsen, sind 96 Einfamilienhausgebiete in der Landeshauptstadt Kiel, darunter das Plangebiet, daraufhin untersucht worden, ob hier im Bestand zusätzliche potentielle Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser bestehen. Die Untersuchung hat für den Bereich Klabautermanngang ergeben, dass eine Arrondierung dieses Bereiches durch freistehende Einfamilienhäuser städtebaulich vertretbar ist. Der Bebauungsplan Nr. 904 soll hierfür und für die Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes die planungsrechtliche Grundlage bilden.

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft in der Mitte der Straße Langenfelde, Schlimbachallee und Seestraße sowie an der südlichen Begrenzung des Parkplatzes Schlimbachallee und entlang der östlichen Begrenzung des parallel zur Fördestraße verlaufenden Wanderweges.

3. Bestandsdarstellung

Der Planbereich wird geprägt von eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern und einem großen Grünflächenanteil. Zahlreiche Bäume unterstreichen den durchgrünten Charakter des Gebietes westlich des Kurparks. Im Bereich der Seestraße/Fördestraße befindet sich eine Tankstelle sowie im Süden anschließend ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 150 Parkplätzen, der zur Olympiade 1972 angelegt worden ist. Dieser Parkplatz wird allerdings aufgrund der peripheren Lage kaum genutzt und befindet sich in einem gestalterisch schlechten Zustand. Zwischen dem Klabautermanngang und der Straße Langenfelde befindet sich eine im städtischen Besitz befindliche Fläche, die als Hundewiese ausgewiesen ist. Erschlossen wird das Gebiet durch die Seestraße, Schlimbachallee, dem Klabautermanngang und der Straße Langenfelde, wobei letztere mit einem Fahrbahnquerschnitt von 9 m und ohne klares Grün- und Parkplatzkonzept Verbesserungsmöglichkeiten aufweist.

4. Planungsvorgaben

4.1 Bebauungspläne

Der nicht mehr rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 489 traf für die vorhandene Bebauung die Festsetzung reines Wohngebiet sowie für die städtische Wiese die Festsetzung Parkanlage als geplante Erweiterung des östlich hiervon liegenden Kurparks. Diese Funktion hatte die Fläche allerdings nie wahrgenommen, sondern stellt de facto eine Baulücke dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel von 2001 wird der gesamte Planbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser übergeordneten Zweckbestimmung und gelten damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalte

5.1 Stadtstruktur

Städtebaulich betrachtet stellt die Wiese am Ende des Klabaftermannanges eine Baulücke in dem ansonsten bebauten Bereich zwischen Schlimbachallee und Straße Langenfelde dar. Dementsprechend soll die vorhandene Baustruktur auf die nicht bebauten Flächen übertragen werden. Insgesamt sind so ca. 8 zusätzliche freistehende Einfamilienhäuser im Plangebiet vorstellbar. Der Bebauungsplan weist relativ eng begrenzte bebaubare Grundstücksbereiche aus, die die südlich davon liegenden Gärten in ihren Aufenthaltsqualitäten nicht beschränken. Zulässig ist ein Vollgeschoss, wobei ein Dachgeschoss in Form eines Nichtvollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO zusätzlich zulässig ist. Die Grundfläche sowie die Geschossfläche (in Vollgeschossen gemessen) ist mit 150 m² recht großzügig den relativ großen Grundstücken entsprechend festgesetzt. Zulässig sind weiterhin nur freistehende Einfamilienhäuser. Um eine am Bestand orientierte Bebauung zu gewährleisten, sind zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan (teilweise als gestalterische Festsetzung im Sinne des § 92 LBO) aufgenommen worden. Hierzu gehört die Festsetzung, dass nur Satteldächer, dem Gebiets-Charakter entsprechend, zulässig sind sowie die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 3,7 m – gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Fußboden bis zum Schnittpunkt aufstrebende Wand/Dachhaut.

5.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Im Spielplatzbezirk Schilksee-Nord fehlt ein öffentlicher Kinderspielplatz. Um diesen Mangel zu beheben, sieht der Bebauungsplan einen Rückbau des ungünstig gelegenen und daher nur wenig genutzten öffentlichen Parkplatzes an der Schlimbachallee auf 34 Parkplätze zugunsten eines ca. 3.200 m² großen öffentlichen Kinderspielplatzes vor.

5.3 Grünordnerische Belange

Die vorgesehene Arrondierung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist schon heute nach § 34 BauGB möglich, so dass die Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche nicht unter die Eingriffsregelung fällt. Die Erschließungsstraße zwischen Langenfelde und Klabaftermannang geht über die nach § 34 BauGB auch bisher zulässigen Vorhaben hinaus und erzeugt durch die Versiegelung einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff ist zu bilanzieren und auszugleichen. In besonders geschützte Biotope nach den §§ 15 a und b LNatSchG wird im Bebauungsplangebiet nicht eingegriffen. Von den Vorrangflächen für den Naturschutz nach § 15 LNatSchG ist im Plangebiet ein unter § 15 Abs. 1 Ziff. 2 genannter geschützter Landschaftsbestandteil, das heißt nach der Kieler Baumschutzsatzung auf Grundlage des § 20 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 53 Abs. 9 LNatSchG geschützter Baum betroffen, der vom Grünflächenamt im Rahmen des Ausbaus des Kinderspielplatzes ersetzt wird. Die Erschließungsstraße zwischen Langenfelde und Klabaftermannang erzeugt durch die Versiegelung einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in Höhe von 362 m² Vollversiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des bisherigen Parkplatzes in Höhe von 2.672 m² sowie im Bereich des bisherigen Wendehammers in Höhe von 37 m² (Annahme: Die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze mit 124 m² wird zu 30 % entsiegelt, der Rest der Flächen wird für Grundstückszufahrten, Gartenwege, Müllsammelplätze und Ähnliches in Anspruch genommen) bei weitem kompensiert. Der Ausgleich wird im Plangebiet daher vollständig abgedeckt.

6. Altlasten

Im Hinblick auf die Bestands- und Nutzungsgeschichte des Plangebietes konnten Bauleitplan-relevante Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen für den überplanten Bereich nicht generell ausgeschlossen werden. Nach diesbezüglicher Auswertung aller im Umweltschutzamt vorliegenden Daten stellt sich die Situation wie folgt dar: Dem Umweltschutzamt liegen Bodengutachten zu dem Grundstück Seestraße 2 – öffentliche Tankstelle vor (Hanseatisches Umweltkontor, Lübeck, 1996/97). Die dort dokumentierten nutzungsbedingten, jedoch lokal en Bodenkontaminationen wurden im Zuge des Tankstellenumbaus 1997 saniert. Darüber hinausgehende lokale Verunreinigungen des Bodens sind jedoch nicht auszuschließen. Es kann festgehalten werden, dass die nachgewiesenen und/oder vermuteten Verunreinigungen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die vorgesehene Nutzung unter Berücksichtigung der Festschreibung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Tankstelle nicht entgegenstehen. 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. Für das folgende Grundstück besteht im Hinblick auf die langjährige Vornutzung ein konkreter Kontaminationsverdacht.

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 504	Seestraße 2	Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten

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

7. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich	40.200 m ²	100 %
Reines Wohnbaugebiet	26.600 m ²	66 %
Sondergebiet	1.500 m ²	4 %
Kinderspielplatz	3.200 m ²	8 %
Verkehrsflächen*	8.900 m ²	22 %

* davon neugeplante Mischfläche ca. 370 m².

8. Kostenbilanzierung

8.1 Kinderspielplatz

Entsiegelung/Abtransport des Bauschutts	82.700 €
Herstellung des Kinderspielplatzes	153.000 €
Kosten insgesamt	235.700 €

8.2 Erschließungskosten

Straßenbau	63.800 €
Straßenbeleuchtung	5.100 €
Straßenbäume	7.100 €
Kosten insgesamt	76.000 €

Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Kinderspielplatzes sind über den städtischen Haushalt (Haushaltsstelle 4602.000.952, Herrichtung/Sanierung von öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen) abzudecken. Die Erschließungskosten für die Straßenbaumaßnahmen werden gemäß Kommunalen Abgabensatzung in der Regel auf die Anlieger zum großen Teil übertragen. Da es sich allerdings um eine städtische Fläche handelt, werden die Kosten von der Stadt getragen und bilden beim Verkauf der Grundstücke ein Teil des Grundstückspreises. Zu diesen Kosten kommen noch die Kosten der hydraulischen Sanierung der weiterführenden Vorflut in Höhe von 280.000 €. Diese Kosten sind jedoch nicht den Bauvorhaben bzw. dem Bebauungsplan anzulasten und sind daher aus dem allgemeinen Haushalt zu finanzieren. Der Bebauungsplan lässt die Möglichkeit zu, auf der südlichen Straßenseite einen zusätzlichen Bürgersteig zu erstellen. Da jedoch ein zweiter Bürgersteig aufgrund des geringen Fußgängerverkehrs nicht verkehrstechnisch notwendig ist, wären die Kosten hierfür in Höhe von ca. 13.000 € (Schätzung Tiefbauamt LH Stadt Kiel) von den begünstigten Anwohnern zu tragen.

Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister