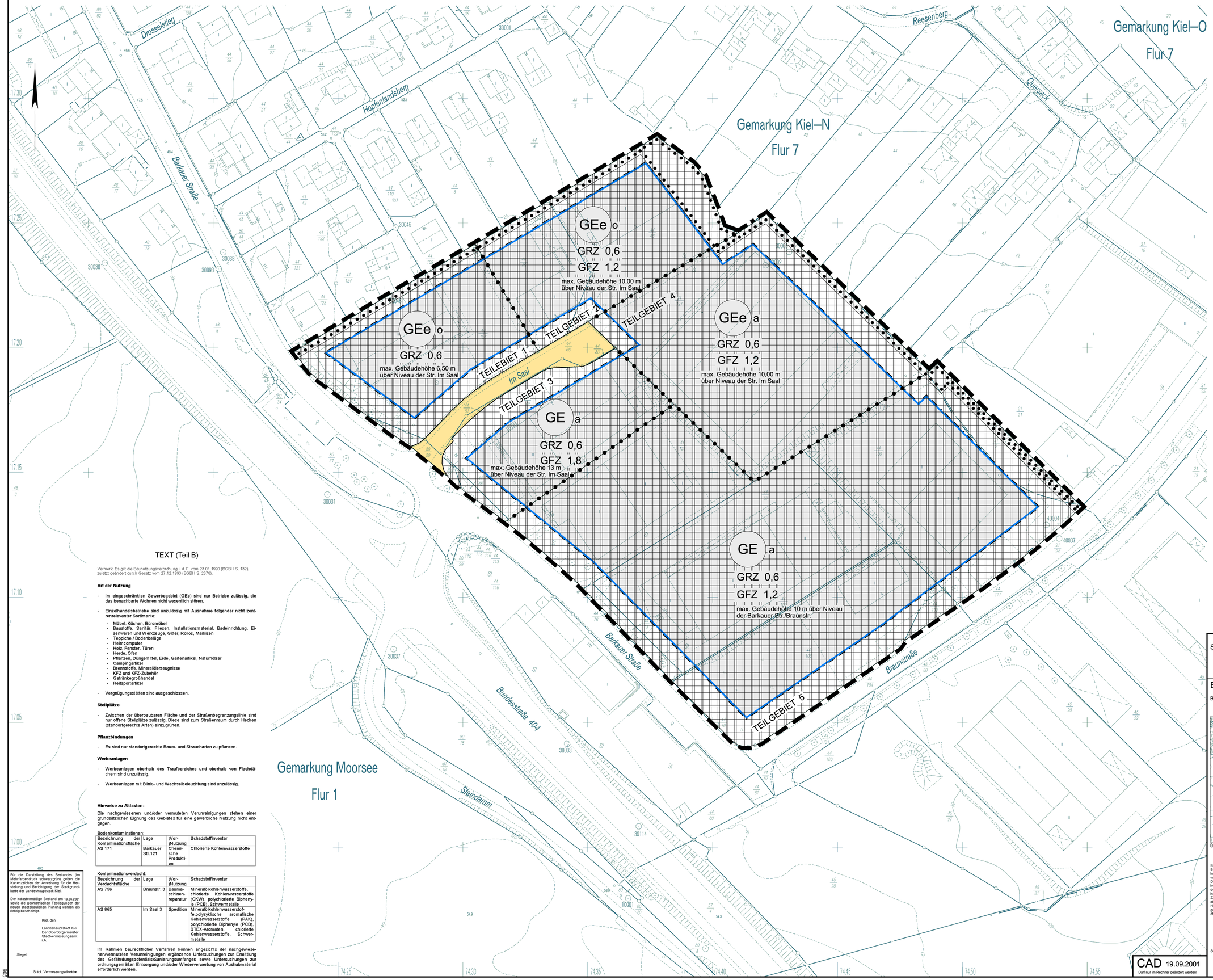
PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 905

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 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnun 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 ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 905, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



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).

Art der Nutzung

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig mit Ausnahme folgender nicht zentrenrelevanter Sortimente:
  - Möbel, Küchen, Büromöbel
  - Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtung, Eisenwaren und Werkzeuge, Gitter, Rollos, Markisen
  - Teppiche / Bodenbeläge
  - Heimcomputer
  - Holz, Fenster, Türen
  - Herde, Öfen
  - Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
  - Campingartikel
  - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
  - KFZ und KFZ-Zubehör
  - Getränkegroßhandel
  - Reitsportartikel
- Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Stellplätze

- Zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie sind nur offene Stellplätze zulässig. Diese sind zum Straßenraum durch Hecken (standortgerechte Arten) einzugrünen.

Pflanzbindungen

- Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen oberhalb des Traufbereiches und oberhalb von Flachdächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Blink– und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Hinweise zu Altlasten:

Die nachgewiesenen und/oder vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung nicht entgegen.

Bodenkontaminationen:

Bezeichnung der Kontaminationsfläche	Lage	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 171	Barkauer Str.121	Chemische Produktion	Chlorierte Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsverdacht:

Bezeichnung der Verdachtsfläche	Lage	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 756	Braunstr. 3	Baumaschinenreparatur	Mineralölkohlenwasserstoffe, chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), polychlorierte Biphenyle (PCB), Schwermetalle
AS 865	Im Saal 3	Spedition	Mineralölkohlenwasserstoffe,polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polychlorierte Biphenyle (PCB), BTEX-Aromaten, chlorierte Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle

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

49,5

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

Der katastermäßige Bestand am 19.06.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsamt
I.A.

Siegel

Städt. Vermessungsdirektor

Zeichenerklärung

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

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete (siehe Text (Teil B))

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl mit Nutzungsziffer
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer

Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (es gilt die Bauweise der offene Bauweise, Gebäude über 50 m sind zulässig)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

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

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten und der Bauweise

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Topographische Linie zur unverbindlichen Unterteilung von Flächen

Satzung

der Landeshauptstadt Kiel

über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen
im Geltungsbereich des Bebauungsplans 905

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 27.07.2001(BGBl. I S. 1950), 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 ..... folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 905, Baugebiet: Kiel – Moorsee/ Kronsburg, Zwischen Barkauer Straße und westlichen Grundstücksgrenzen Reesenberg/Quersack sowie zwischen Braunstraße und südlichen Grundstücksgrenzen Hopfenlandsberg, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberbürgermeister

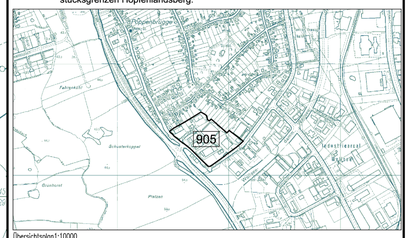
Kiel,

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 905

Baugebiet: Kiel - Moorsee/Kronsburg. Zwischen Barkauer Straße und westlichen Grundstücksgrenzen Reesenberg/Quersack sowie zwischen Braunstraße und südlichen Grundstücksgrenzen Hopfenlandsberg.



Übersichtsplan1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 03.06.1999
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2001 bis 23.08.2001 nach vorheriger am 13.07.2001 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
I.A.

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

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Oberbürgermeister

Siegel

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

CAD 19.09.2001

Darf nur im Rechner geändert werden!

Stadtplanungsamt

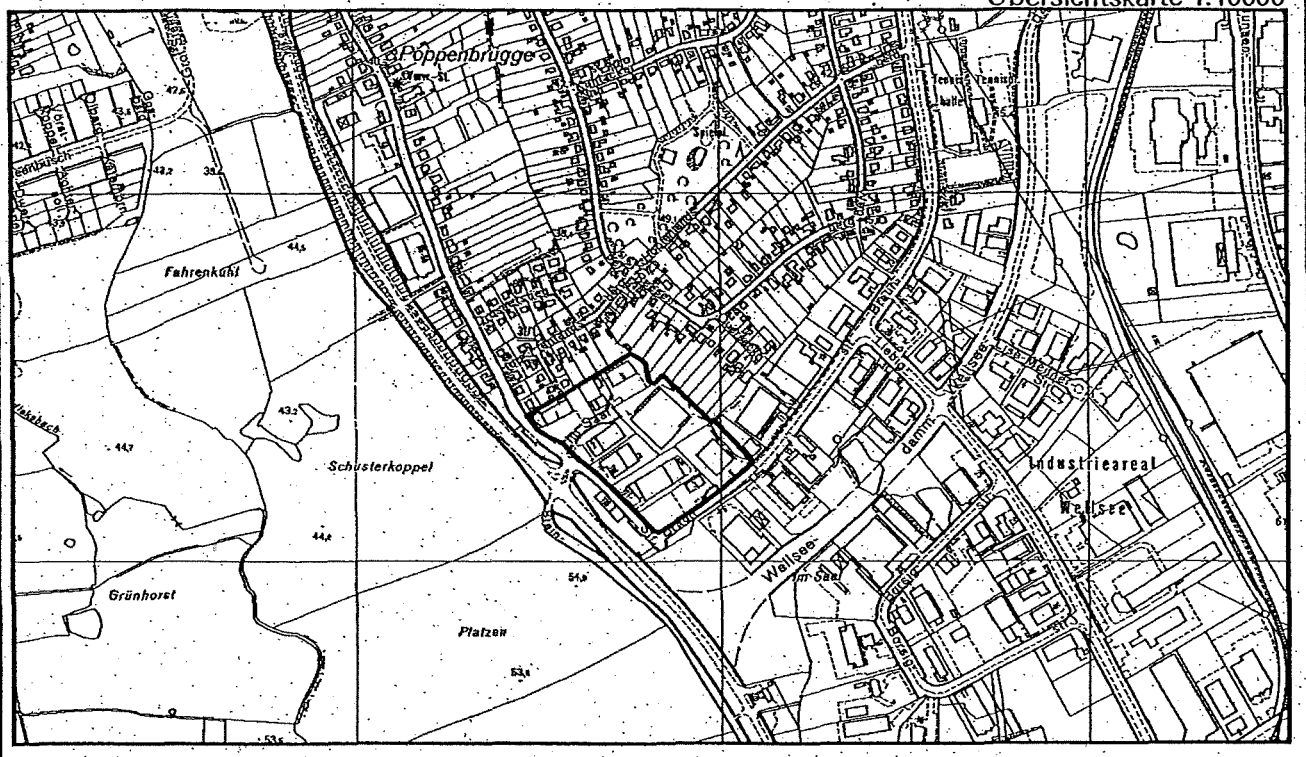
Landeshauptstadt Kiel

Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 905

Baugebiet: Kiel-Moorsee/Kronsburg. Zwischen Barkauer Straße und westlichen Grundstücksgrenzen Reesenberg/Quersack sowie Braunstraße und südlichen Grundstücksgrenzen Hopfenlandsberg.

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung
2. Geltungsbereich
3. Planungsvorgaben
4. Bestandsdarstellung
5. Bebauungsplaninhalte
   - 5.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung
   - 5.2 Grünflächen
   - 5.3 Verkehrserschließung
   - 5.4 Entwässerung
   - 5.5 Immissionsschutz
   - 5.6 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
   - 5.7 Werbeanlagen
6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
7. Kosten und Finanzierung

Stadtplanungsamt
61.21 En/Ws
1205-01-Ws-nl-00

Kiel, 19.09.2001
☎ 24 91
Fax: 6 26 68

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 905

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 905 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen werden. Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet in seinem Bestand zu sichern und gleichzeitig den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung, insbesondere des Neubaugebietes Neumeimersdorf, Rechnung zu tragen, indem hier die Nutzungen ausgeschlossen werden, die das in Neumeimersdorf geplante Einkaufszentrum gefährden könnten.

2. Geltungsbereich

Das ca. 3,9 ha große Bebauungsplangebiet in Kiel-Moorsee liegt direkt an der Grenze zu den Ortsteilen Kronsburg und Wellsee zwischen der Barkauer Straße und den westlichen Grundstücksgrenzen der Straßen Reesenberg/Quersack sowie zwischen der Braunstraße und den südlichen Grundstücksgrenzen der Straße Hopfenlandsberg.

3. Planungsvorgaben

Der am 04.12.2000 beschlossene neue Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der neue Bebauungsplan Nr. 905 entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Moorsee (MO) 2, nur die Braunstraße, die Barkauer Straße und die Fläche zwischen Barkauer Straße und Bundesstraße 404 sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 905.

Der von der ehemaligen Gemeinde Moorsee als Satzung beschlossene und übergeleitete Bebauungsplan Moorsee 2 wird im Zuge des Parallelverfahrens aufgehoben (die Gemeinde Moorsee ist 1970 in die Landeshauptstadt Kiel eingemeindet worden).

4. Bestandsdarstellung

Das Gewerbegebiet ist bereits weitgehend mit überwiegend großflächigen Gebäuden bebaut. Die Freiflächen sind bis auf ein unbebautes, brach liegendes Grundstück zum größten Teil versiegelt. Im Plangebiet befinden sich nur wenige, sehr einfach gestaltete Grünflächen überwiegend als Vorgartenbegrünung oder als hintere Grundstückseinfriedung. Es ist davon auszugehen, dass künftig der Anschluss der Barkauer Straße (Erschließungsstraße) an die Bundesstraße 404 durch deren geplanten Ausbau zur Bundesautobahn entfallen wird. Ein weiter südlich (in Verlängerung des Wellseedammes) geplanter kreuzungsfreier Anschluss an die B 404 soll diese überörtliche Erschließung ersetzen.

5. Bebauungsplaninhalte

5.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Der Bebauungsplan weist für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus. Aufgrund der nahen Wohnbebauung nord-westlich und nord-östlich des Plangebietes wird das Gewerbegebiet in diesem Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahl, abweichender und offener Bauweise und maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden Grundstücksausnutzungen und Gebäuden.

Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie bestehender bzw. geplanter Nebenzentren (hier Neumeimersdorf) nicht zu gefährden, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel vom 21.09.2000 formulierten Zielsetzung die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Zulässig sind nach textlicher Festsetzung lediglich die gemäß „Kieler Liste" nichtzentrenrelevanten Sortimente. Diese Liste wird im Interesse der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes für Reitsportartikel um „Reitsportartikel" ergänzt.

5.2 Grünflächen

Entlang der nord-westlichen und nord-östlichen Plangebietsgrenze soll ein schmaler Grundstücksstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eine Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Gärten der benachbarten Wohngrundstücke schaffen. Zwischen der überbaubaren Fläche und den Straßenbegrenzungslinien sind nur offene Stellplätze zulässig, die zum Straßenraum durch Hecken (standortgerechte Arten) einzugrünen sind. Innerhalb des Plangebietes sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.
Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.
Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des LNatSchG mit der Planung verbunden sind.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher über die Barkauer Straße und die Braunstraße. Die hinterliegenden Bereiche des Gewerbegebietes werden wie bisher über die von der Barkauer Straße abzweigende Stichstraße Im Saal erschlossen.

5.4 Entwässerung

Eine ausreichende Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist über bereits vorhandene Leitungen gewährleistet.

5.5 Immissionsschutz

Um die nord-westlich und nord-östlich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnbereiche vor gewerblichen Immissionen zu schützen, wird im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes das Gewebegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt festgesetzt. Es sind analog zu einem Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.6 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 905 liegen die Altstandorte AS 171 Barkauer Straße 121, AS 756 Braunstraße 3, AS 865 Im Saal 3.

Für den Altstandort 171 wurde eine Verunreinigung der Bodenluft mit chlorierten Kohlenwasserstoffen ermittelt, die hauptsächlich auf dem östlichen Bereich des Grundstücks beschränkt ist. Die Untersuchungen waren auf diese Schadstoffgruppe beschränkt und stellt keine umfassende Analyse dar.
Für die Altstandorte 756 und 865 bestehen aufgrund der gewerblichen Vor-/Nutzung Kontaminationsverdacht.

Die für die aufgeführten Altstandorte nachgewiesenen und/oder vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht entgegen. Eine Verlagerung der Konfliktlösung in den Planvollzug ist zulässig (Gewährleistung über § 4, Abs. 1 LBO). Art und Umfang der erforderlichenfalls notwendig werdenden Sanierungsmaßnahmen sind detailliert in Abhängigkeit zu dem konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen. Im Text (Teil B) wird auf die drei Altlastenstandorte hingewiesen.

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

5.7 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen oberhalb des Traufbereiches bzw. oberhalb des Flachdaches sowie Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Zur Sicherung der Plandurchführung wurde für das Plangebiet eine Veränderungssperre (Nr. 61) beschlossen.

7. Kosten und Finanzierung

Da bereits die öffentliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung vorhanden sind und keine öffentlichen Grünflächen geplant sind, entstehen der Landeshauptstadt Kiel keine zusätzlichen Kosten.

Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung