

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 907

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 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2001 (GVBl. Schl.-H. S. 396), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 907, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 98)

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

SO Sondergebiete mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl mit Deckmaßzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

öffentliche / private Grünflächen

Wasserflächen

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Bäume, vorhanden / zu erhalten

Bäume, geplant

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St / USI Stellplätze / öffentliche Stellplätze (Carports)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ges. gesch. Biotope und Landschaftsbestandteile gem. NatSchG S.14

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Topographische Linie zur unverbildlichen Unterstufung von Flächen

Kreisgrenze: Landeshauptstadt Kiel / Kreis Rendsburg - Eckernförde



Satzung
der Landeshauptstadt Kiel
über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstückstellungen
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 907

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 23.07.1996 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 22.01.1998 (GVBl. Schl.-H. S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2001 (GVBl. Schl.-H. S. 396) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstückstellungen erlassen:

§ 1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 907, Baugebiet: Kiel - Ravensberg, Eckernförder Straße, Kreisgrenze Rendsburg-Eckernförde, Gemarkung Kronshagen, Flur 16, nördliche Grenze Gemarkung Kiel-H, Flur 21, Flurstück 9, 4 (Teilfläche) und östliche Grenze der Flurstücke 4, 20 und 19, Straße Kopperpahl Teich, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

§ 2
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kiel,
Oberbürgermeister

TEXT (Teil B)

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 406).

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speiseisereiserebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

2 Stellplätze, Carports und Garagen

2.1 Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Carports und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Im Mischgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports sind auch innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.

3 Pflanzbindungen

3.1 Die vorhandene Rosskastanienreihe ist durch die Anpflanzung von Rosskastanien (Aesculus hippocastanum), Qualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 18 cm Stammumfang, zu ergänzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4 Schallschutz

4.1 Im Bereich A des Mischgebietes dürfen Fenster und andere abschließende Bauteile, die zur Straße Kopperpahl Teich oder zur Eckernförder Straße orientiert sind, ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von 30 dB (Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719) nicht unterschreiten.

5 Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 Landesbauordnung)

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterhalb der Gebäudelinie zulässig. Leuchtwerbung mit Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

6 Hinweise

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

6.2 Altlasten

Lage	Bezeichnung der Vorzeichenfläche	(Vor-) Nutzung	Vermutetes Schadstoffinventar
Kopperpahl Teich	AS 102	Schützenverein Schießstand	Schwermetalle

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 907
Baugebiet: Kiel-Ravensberg, Eckernförder Straße, Kreisgrenze Rendsburg-Eckernförde, Gemarkung Kronshagen, Flur 16, nördliche Grenze Gemarkung Kiel-H, Flur 21, Flurstück 9, 4 (Teilfläche) und östliche Grenze der Flurstücke 4, 20 und 19, Straße Kopperpahl Teich

Übersichtskarte 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 16.11.1999 (GVBl. Schl.-H. S. 396) und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Kieler Bürgerinnen und Bürgern im Rathaus Kiel. Seitdem wird der Bebauungsplan mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit aufgestellt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Siegel

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Siegel

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Siegel

CAD 04.03.2002
Dies nur im Rechner gezeichnet

Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstab 1:500) gehen die Katastralkarten (Schutzlagen) sowie die Karten der Anweisung für die Herstellung und Beteiligung der Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Kiel.

Die katastermäßige Bestands (am 31.08.2001) sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Siegel

Städt. Vermessungsamt

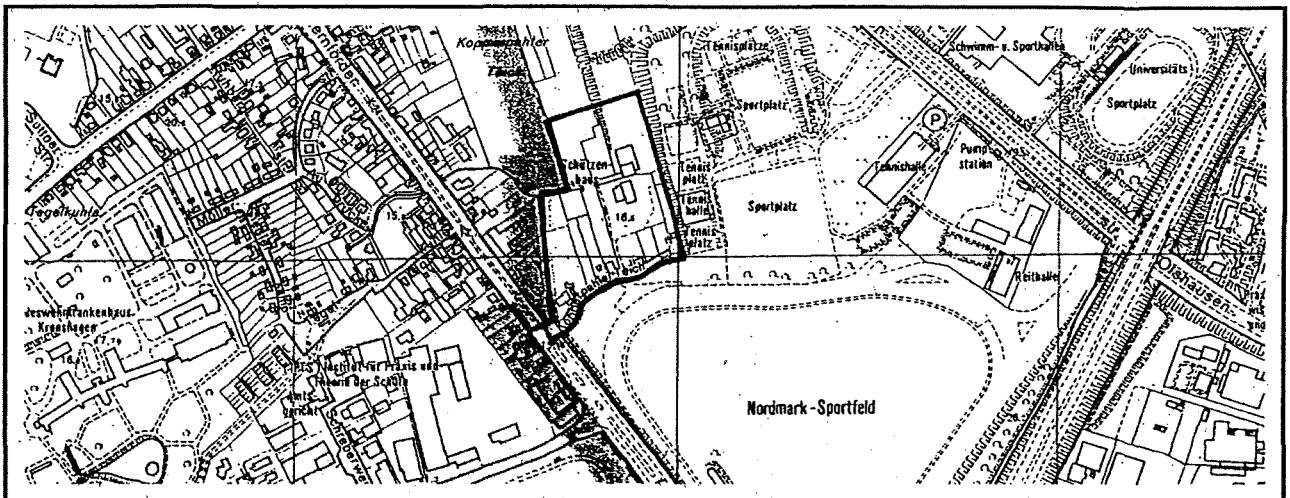


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 907 - Kopperpahler Teich

Baugebiet: Kiel - Ravensberg. Eckernförder Straße, Gemeindegrenze Kronshagen, Gemarkung Kiel H, Flur 21: nördliche Grenze Flurstück 9, östliche Grenze der Flurstücke 4, 20 und 19, Straße Kopperpahler Teich.

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis
3. Verfahren
4. Planungsvorgaben
5. Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung
6. Ziele und Zwecke der Planung
7. Planinhalte
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9. Flächenbilanzierung
10. Überschlüssig ermittelte Kosten und Beiträge

Begründung zum Bebauungsplan Nr.907 - Kopperpahler Teich -

Baugebiet: Kiel - Ravensberg. Eckernförder Straße, Gemeindegrenze Kronshagen, Gemarkung Kiel H, Flur 21: nördliche Grenze Flurstück 9, östliche Grenze der Flurstücke 4, 20 und 19, Straße Kopperpahler Teich.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 3,6 ha groß und umfasst den nördlich der Straße Kopperpahler Teich gelegenen Bereich zwischen der zur Gemeinde Kronshagen gehörenden Bebauung an der Eckernförder Straße (Autohaus) im Westen und den Tennisanlagen des 1. Kieler Hockey- und Tennisclubs im Osten. Im Süden schließt sich das Nordmarksportfeld an.

2 Planungserfordernis

2.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Seit der Jahrhundertwende ist im nordöstlichen Planbereich eine Schießanlage mit Vereinshaus der Brunswiker Gilde von 1638 e.V. aktenkundig. Die vereinzelte Wohnbebauung an der Straße Kopperpahler Teich stammt aus dem vorigen Jahrhundert. Anstelle der Gebäude Nr. 5 + 7 ist 1999 eine Wohnhausbebauung entstanden, die gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurde, da sie sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

2.2 Konkretes Planungserfordernis.

Seitens der Grundstückseigentümer werden immer wieder Anfragen bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten der vorhandenen Freiflächen sowohl unmittelbar an der Straße Kopperpahler Teich wie auch der Grünflächen nördlich dieses Bereiches gestellt. Diese Bebauungswünsche stehen im Konflikt sowohl mit der Landschaftsplanung und den Aussagen des Flächennutzungsplanes als auch mit dem durch verschiedene wertvolle Grünbereiche und dem Schützenhaus mit Vereinsheim als Lärmemittent geprägten Bestand.

Mit der planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB und § 35 BauGB kann der Grenzbereich zwischen Außenbereich und unbeplantem Innenbereich nicht eindeutig und abschließend definiert werden. Der Bebauungsplan 907 soll eine städtebaulich befriedigende Entwicklung gewährleisten und eine gebietsverträgliche Strukturierung des Planbereiches auch im Hinblick auf die Konflikte zwischen vorhandenen Grünbereichen und geplanter und bestehender Nutzung erreichen.

3 Verfahren

Der Bauausschuss hat am 16.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 907 beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf in der Zeit vom 13.09. bis 27.09.2001 öffentlich aus und wurde am 10.10.2001 in der Sitzung des Ortsbeirates Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook vorgestellt.

Am 08.11.2001 erfolgte der Entwurfsbeschluss durch den Bauausschuss. Der Bebauungsplan lag danach vom 04.01.- 04.02.2002 öffentlich aus.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 907 beschloss die Ratsversammlung am 21.09.2000 die Veränderungssperre Nr. 59. Der Verlängerung dieser Veränderungssperre wurde am 11.10.2001 durch den Bauausschuss zugestimmt.

4 Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Planbereich mit Schießanlage - zusammen mit den östlich angrenzenden Tennisplätzen - als „Sonderbaufläche - Sportanlagen“ definiert. Das Gebiet westlich der Schießanlage ist als Grünfläche gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan stellt die Flächen entsprechend dem Flächennutzungsplan dar, der westliche Bereich ist darüber hinaus als Fläche für den „Erhalt und die Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen“ ausgewiesen.

5 Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung

5.1 Art und Maß der Nutzung

Zwei unterschiedliche Nutzungsstrukturen kennzeichnen das Plangebiet:

- Im Westen befinden sich entlang der Nordseite der Straße Kopperpähler Teich zwei zweigeschossige Einzelbaukörper mit Wohn- und Büronutzung. Der nördlich sich anschließende Grünlandbereich ist gekennzeichnet durch alten Obstbaumbestand, Knicks und eine große Biotopfläche (gemäß § 15a LNatSchG), die sich bis zur Kopperpähler Au erstreckt. Die Au fließt hier ab dem Schützenhaus als offener Wasserlauf.
- Im östlichen Planbereich dominiert die Nutzung Schießstand mit Vereinsheim und zugehörigen Stellplatzflächen. An der Straße Kopperpähler Teich existieren hier nur zwei Einzelbauten: Haus Nummer 11 als Haus- und Platzmeisterwohnung für den Schützenverein und am Ende der Straße ein Einfamilienwohnhaus. Hier stand bereits im 19. Jahrhundert ein Gebäude, 1959 wurde ein neues Wohnhaus an gleicher Stelle errichtet. Ebenfalls auf dessen Grundstück befindet sich noch ein sogenanntes Kleinwohnhaus, das nach dem zweiten Weltkrieg befristet auf fünf Jahre genehmigt worden ist. Diese Bebauung ist umgeben vom Gelände der Schützengilde mit Vereinsheim im Norden und Westen und den Tennisplätzen im Osten.

5.2 Verkehr

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

6 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Sicherung der vorhandenen Grünstruktur und des Standortes für Sportanlagen.

7 Planinhalte

7.1 Nutzung, Grün- und Freiflächen

Für den westliche Bereich des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur eine Festsetzung als Mischgebiet an der Nordseite der Straße Kopperpähler Teich vorgesehen. Das Mischgebiet umfasst die vorhandene Bebauung Nummer 1-7 mit der Möglichkeit der Ergänzung um ein Gebäude. Nördlich davon sind nach ihrer Wertigkeit definierte Grünbereiche bis hin zur Kopperpähler Au festgesetzt, um die vorhandene

Grünstruktur zu erhalten, die auch als Zäsur zur Gemeinde Kronshagen dient und die Vorgaben des Landschaftsplanes erfüllt, der hier den Erhalt von örtlichen Biotopstrukturen vorgibt. Nördlich der Au und des Schießstandes setzt sich diese Grünfestsetzung fort. Infolge der Sportnutzungen ergibt sich für den östlichen Planbereich keine Möglichkeit der weiteren Bebauung. Auch die vorhandene Wohnbebauung ist an dieser Stelle durch die sie umgebende Nutzung (Schießsportanlage, Tennisplätze) nur noch als Bestand geschützt. Für den Ostteil wird somit ein Sondergebiet für den Sport festgesetzt. Damit wird der vorhandene Schießstand gesichert, ebenso die Nutzung des Vereinsheimes. Die Stellplatzfläche ist auf das notwendige Maß reduziert, sodass vorhandene Knicks besser geschützt sind und die verbleibende Freifläche begrünt werden kann.

Die ortsbildprägende, ca. 80-100 Jahre alte Kastanienreihe auf dem Grundstück des Schützenvereins soll durch zwei gleichwertige Bäume ergänzt bzw. vervollständigt werden.

7.2 Verkehrserschließung

Über die Straße Kopperpahler Teich wird auch die Tennisanlage östlich des Plangebietes erschlossen. Der daran anschließende westliche Straßenabschnitt soll langfristig privatisiert werden, da er für die bebauungsplangemäße Nutzung nicht mehr erforderlich ist.

7.3 Immissionssituation

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr dürfen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Bereich A des Mischgebietes Fenster und andere abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen, die zur Straße Kopperpahler Teich oder zur Eckernförder Straße orientiert sind, ein bewertetes Schallschallschutzmaß R_w von 30 dB (Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719) nicht unterschreiten.

7.4 Altlasten und Altstandorte

Um auf mögliche Bodenkontaminationen hinzuweisen, wird die folgende Tabelle in den Bebauungsplan Nr. 907 aufgenommen:

Lage	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-) Nutzung	Vermutetes Schadstoffinventar
Kopperpahler Teich	AS 102	Schützenverein Schießstand	Schwermetalle

Die vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die vorgesehene Nutzung 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 in Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen. Weitere Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

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

Siehe hierzu Anlage 1: Kontaminationsverdachtsflächen

7.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen werden, konnte auf eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung verzichtet werden. Auch ein Grünordnungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

9 Flächenbilanzierung/Städtebauliche Werte

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
öffentliche Verkehrsflächen	1.030	3
Grünflächen	15.080	42
Mischgebiet	3.430	10
Sondergebiet	16.160	45
Gesamtfläche	35.700	100

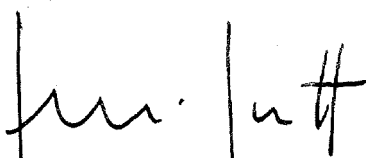
10 Überschlüssig ermittelte Kosten und Beiträge

10.1 Kanalbaukosten

Das gesamte Plangebiet ist entwässerungstechnisch als erschlossen anzusehen, Kanalbaukosten fallen nicht an.

10.2 Straßenbaukosten

Die Kosten für die geplanten öffentlichen Längsparkplätze entlang der Nordseite der Straße Kopperpahler Teich sowie die Herrichtung einer Wendemöglichkeit betragen ca. 16.000,- €. Die durch die geplanten Umbaumaßnahmen ausgelösten Beitragspflichten werden gemäß der Ausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Kiel anteilig auf die Grundstückseigentümer und die Stadt Kiel umgelegt.


Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 907

