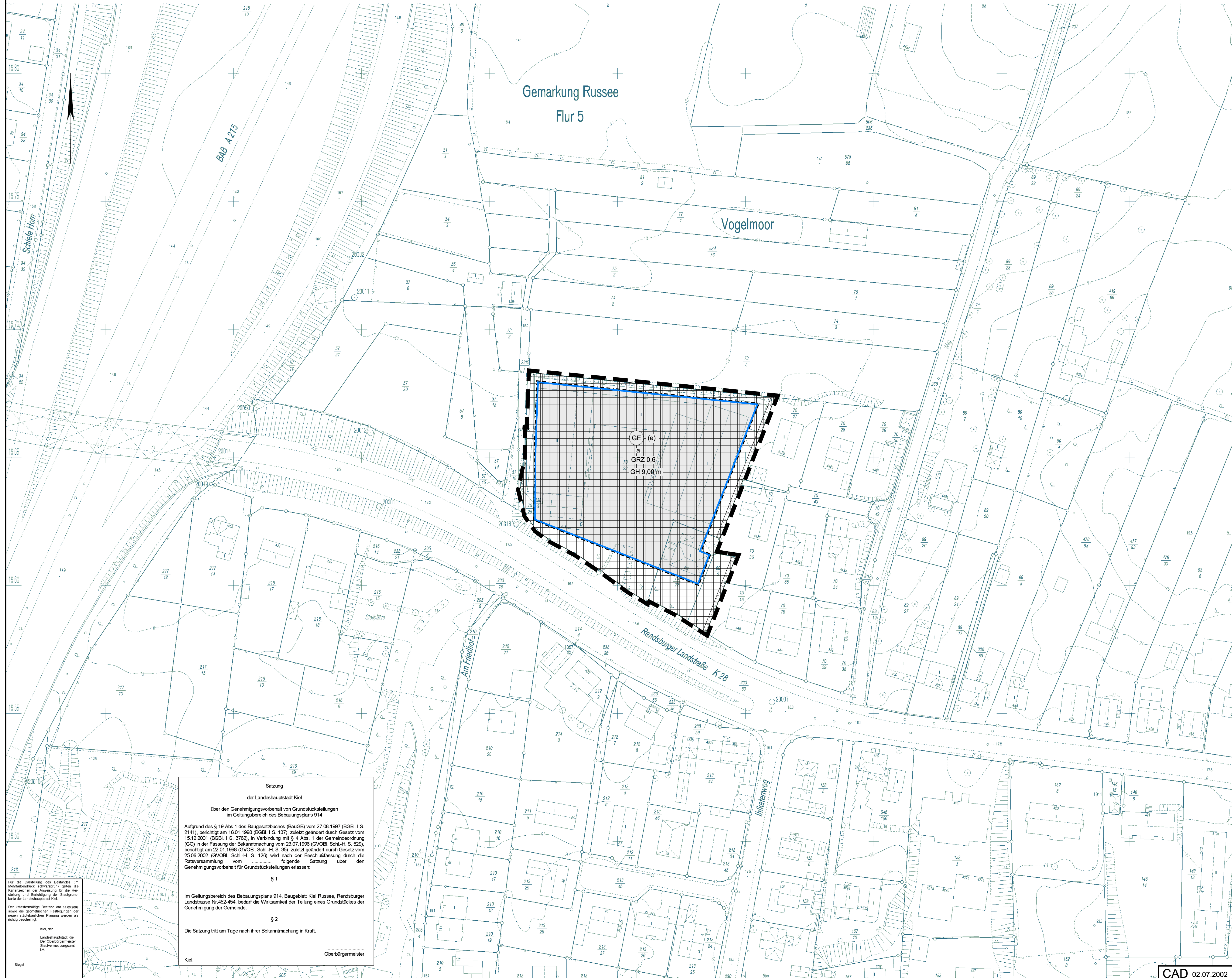


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 914

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. 3782), 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 25.06.2002 (GVBl. Schl.-H. S. 126), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 914, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GE (e) Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GRZ Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer, z.B. 0,4
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
GH max. Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Überbaubare Grundstücksflächen, begrenzt durch Baugrenzen
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEXT (Teil B)**

Vermerk: Es gilt die Bauordnung vom 1.4.2002 (LBO) in der Fassung vom 22.01.1998 (BGBl. I S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495).

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf sind unzulässig.
- Bauweise**  
Im GE (e) ist eine abweichende Bauweise zulässig (es gilt die offene Bauweise, Gebäude > 50m Länge sind zulässig).
- Pflanzbindungen**  
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubholzarten flächendeckend zu bepflanzen.
- Stellplätze**  
Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen und so zu gliedern, daß je 3 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (Fremdwerbung ist unzulässig) und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Hinweisschilder mit einer max. Fläche von 1,5 m² zulässig.
  - Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
  - Werbeanlagen oberhalb der Traufen bzw. oberhalb von Flachdächern sind unzulässig.
- Einfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Höhere Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten; die Abstandsflächen sind gemäß Ziffer 3 zu begrünen.
- Nebenanlagen**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen unzulässig.

**Satzung**  
der Landeshauptstadt Kiel  
über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans 914

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. 3782), 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 25.06.2002 (GVBl. Schl.-H. S. 126) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen erlassen:

§ 1  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 914, Baugebiet: Kiel Russee, Rendsburger Landstrasse Nr.452-454, bedarf die Wirksamkeit der Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

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

Kiel, den .....  
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt  
Landeshauptstadt Kiel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 914**  
Baugebiet: Kiel Russee, Rendsburger Landstrasse Nr. 452-454

Übersichtsplan 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 9 und 9a der Baugesetzbuch (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. 3782), 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 25.06.2002 (GVBl. Schl.-H. S. 126) nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom .....  
Kiel, den .....

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

Mit der erfolgten Bekanntmachung von diesem Bebauungsplan Nr. 914 wird der Plan und die Begründung auf der Website der Landeshauptstadt Kiel unter der URL [www.kiel.de/bauplan](http://www.kiel.de/bauplan) veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2002 bis 21.06.2002 nach vorheriger am 10.05.2002 abgehaltener Bebauungsplan-Hörveranstaltung mit dem Hinweis, dass Abbringungen in der Auseinandersetzung vorgetrieben werden können, öffentlich ausgelegt.  
Kiel, den .....

Landeshauptstadt Kiel  
Oberbürgermeister

Kiel, den .....  
Landeshauptstadt Kiel  
Die Oberbürgermeisterin  
Stadtplanungsamt  
IA



## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 914

Baugebiet: Kiel – Russee: Rendsburger Landstr. Nr. 452 - 454



### Erläuterungsinhalt:

1. Planungsanlass und Planungserfordernis
2. Geltungsbereich
3. Planungsvorgaben
4. Bestand
5. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur
  - 5.2 Erschließung
6. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung
7. Kosten und Finanzierung

## Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 914

Baugebiet: Kiel-Russee, Rendsburger Landstraße 452/454

### 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 914 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der Grundstücke Rendsburger Landstraße 452/454 in Russee geschaffen werden.

Die Grundstücke wurden bisher überwiegend durch einen Speditionsbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem angrenzenden Wohngebiet genutzt.

In dem Plangebiet soll darüber hinaus Einzelhandel für den täglichen Bedarf ausgeschlossen werden, um das Nahversorgungszentrum Russee, das sich durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entlang der Rendsburger Landstraße zwischen Russeer Weg und Rutkamp entwickelt hat, nicht durch dezentrale Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs zu gefährden.

Der Bauausschuss hatte am 02.03.2000 einem Entwicklungskonzept zur Stabilisierung der Nahversorgungseinrichtungen in Russee zugestimmt. Danach sollen die Einzelhandelsnutzungen im genannten Bereich der westlichen Rendsburger Landstraße gestärkt werden.

### 2. Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 914 liegt östlich der Autobahn A 215 und nördlich der Rendsburger Landstraße auf den Grundstücken Rendsburger Landstraße 452/454.

Westlich der Plangebietsgrenze verläuft ein Erschließungsweg zu einem benachbarten Betriebsgrundstück eines Pflanzenmarktes sowie einem einzelnen Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Nördlich des Plangebietes befindet sich das extensiv genutzte Grünland „Vogelmoor“. Östlich des Plangebietes sowie südlich der Rendsburger Landstraße befinden sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung.

### 3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Landeshauptstadt Kiel stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Westlich und nördlich des Plangebietes stellt der FNP Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, östlich und südlich wiederum Wohnbaufläche dar.

Eine FNP – Änderung von *Wohnbaufläche* in *Gewerbliche Baufläche* ist nicht erforderlich, da gemäß der Grundsätze für die Darstellung im FNP der Landeshauptstadt Kiel nur Bauflächen mit einer Größe von mehr als 1 ha dargestellt werden. In einem Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (nur) in den Grundzügen darzustellen (vgl. §5 Abs.1 Baugesetzbuch). Erfahrungsgemäß sind unterhalb der 1 ha – Grenze Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Kiel nicht berührt.

#### **4. Bestand**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Entlang der Rendsburger Landstraße befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die dem ehemaligen Speditionsbetrieb als Betriebswohnungen zugeordnet waren; die Wohnnutzung genießt unabhängig einer gewerblichen Nutzungsausweisung Bestandsschutz. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich die eingeschossigen Lagergebäude der ehemaligen Spedition, die zur Zeit durch andere nicht störende Gewerbebetriebe nur zum Teil genutzt werden. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, nennenswerte Grünflächen sind dort nicht vorhanden.

Ein Grünordnungsplan oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit der geplanten Nutzung kein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist und keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Der Bebauungsplan Nr. 914 weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung dieser immissionsbezogenen Nutzungseinschränkung wird unter Einbeziehung des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO die Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe gewahrt. Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten für den täglichen Bedarf (z. B. für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Kosmetika etc.) ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am baulichen Bestand, wobei die Baugrenze zur Plangebietsgrenze einen Mindestabstand von 3,00 m einhält. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Nachbarbebauung. Bis auf einen Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden aufgrund der vorhandenen verdichteten Baustruktur keine weiteren Grünfestsetzungen getroffen. Für Werbeanlagen sieht der Bebauungsplan Beschränkungen vor, um die benachbarte Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.

##### **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Rendsburger Landstraße erschlossen. Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind auf dem Gewerbegrundstück nachzuweisen. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

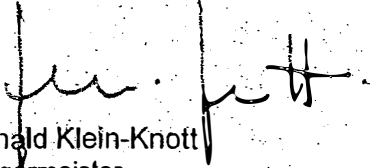
Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist bereits durch die vorhandenen Leitungen des baulichen Bestandes gesichert.

## 6. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 15.02.2001 die Veränderungssperre Nr. 62 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 914 erlassen, die um ein weiteres Jahr bis zum 31.03.2003 verlängert wurde.

## 7. Kosten und Finanzierung

Für die Landeshauptstadt Kiel ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 914 keine Kosten.



Ronald Klein-Knott  
Bürgermeister