

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 930

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) 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, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVBl. S. 57) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 7), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVBl. Schl.-H. S. 66), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 930, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

e eingeschränkt

#### Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

#### 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 Teils

#### Grünflächen

Öffentliche / Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

#### Sonstige Planzeichen

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

#### TEXT (Teil B)

VermK: Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Vergnügungstätten nicht zulässig.

- 1.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig mit Ausnahme der folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente:
- Möbel, Küchen, Büromöbel
  - Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Badelrichtung, Eisenwaren und Werkzeuge, Gitter, Rollos, Markisen
  - Tapeten / Bodenbeläge
  - Heimcomputer
  - Holz, Fenster, Türen
  - Heiz-, Öfen
  - Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturböden
  - Campingartikel
  - Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
  - Kfz und Kfz-Zubehör
  - Discounterorientierte Getränkefachmärkte (Abholmärkte mit Selbstbedienung)

#### 2. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

2.2. Flächen für Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

#### 3. Werbeanlagen

3.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur unterhalb der Gebäudedachlinie zulässig.

3.2. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine maximale Höhe von 8,0 m über Gelände nicht überschreiten.

#### 4. Hinweise

4.1. Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils gültigen Fassung. Ortsbildprägende Bäume sind außerdem nach dem Landschaftszustand geschützt.

4.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Kampfmitteleinsatz zu informieren.

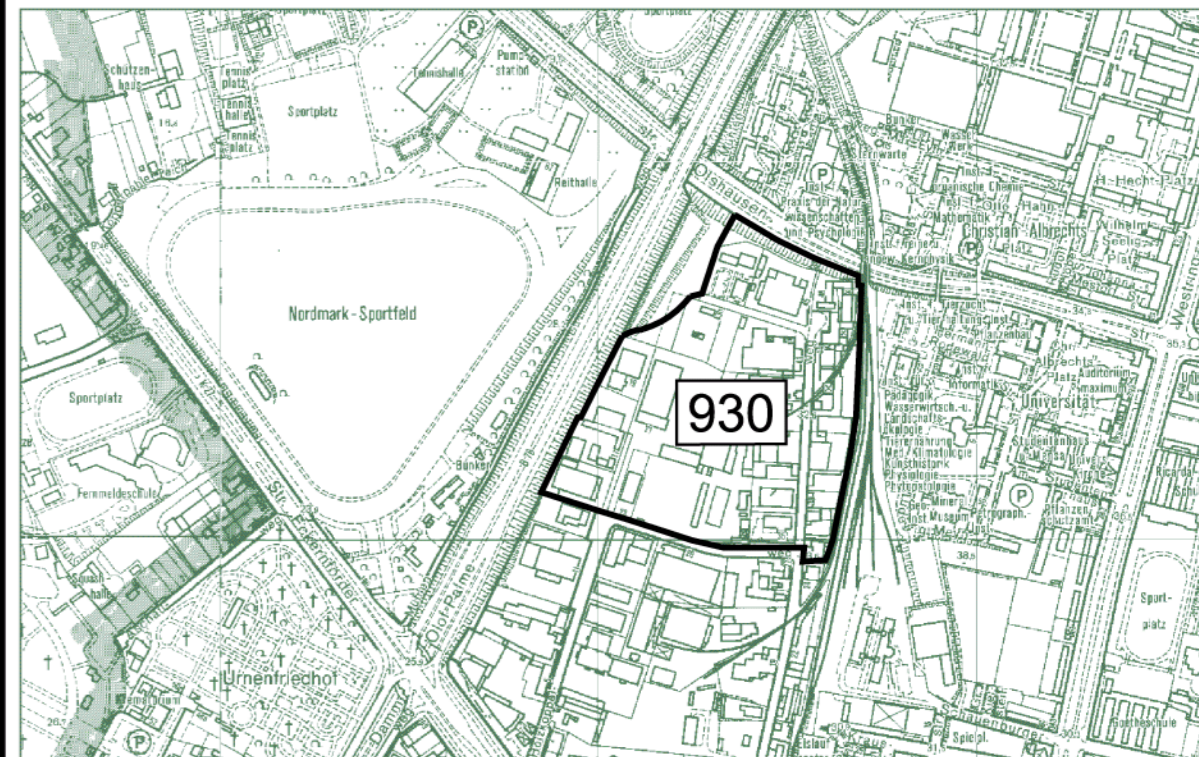
4.3. Fläche mit konkretem Kontaminationsverdacht

Lage	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Vermutetes / nachgewiesenes Schadstoffinventar
Holzoppelweg / Grauweg	AA52	Ablagerungsflächen, Gewerbe	Insbesondere Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe

Stadtplanungsamt Landes-  
hauptstadt Kiel

## BEBAUUNGSPLAN NR. 930

Baugebiet Kiel-Ravensberg: Olshausenstraße, Bahntrasse, Holzoppelweg, Olof-Palme-Damm.



Übersichtsskizze 1:10000

Erworbene und aufgetriebene nach § 5 und § 9 der Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) 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, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVBl. S. 57) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 7), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVBl. Schl.-H. S. 66), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 930, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 13.08.2005 nach vorheriger am 13.08.2005 erfolgter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungstabelle vorgebracht werden können, öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 930 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den .....  
Landeshauptstadt Kiel  
Die Oberbürgermeisterin  
Stadtplanungsamt  
i.A.

Kiel, den .....  
Oberbürgermeisterin  
Landeshauptstadt Kiel  
Die Oberbürgermeisterin  
Stadtplanungsamt  
i.A.

Für die Darstellung des Bestandes im Maßstab 1:10000 sind die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berechtigung der Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastrmäßige Bestand am 15.11.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgesetzt.

Kiel, den .....  
Landeshauptstadt Kiel  
Die Oberbürgermeisterin  
Stadtplanungsamt  
i.A.

Siegel

Stadtplanungsamt

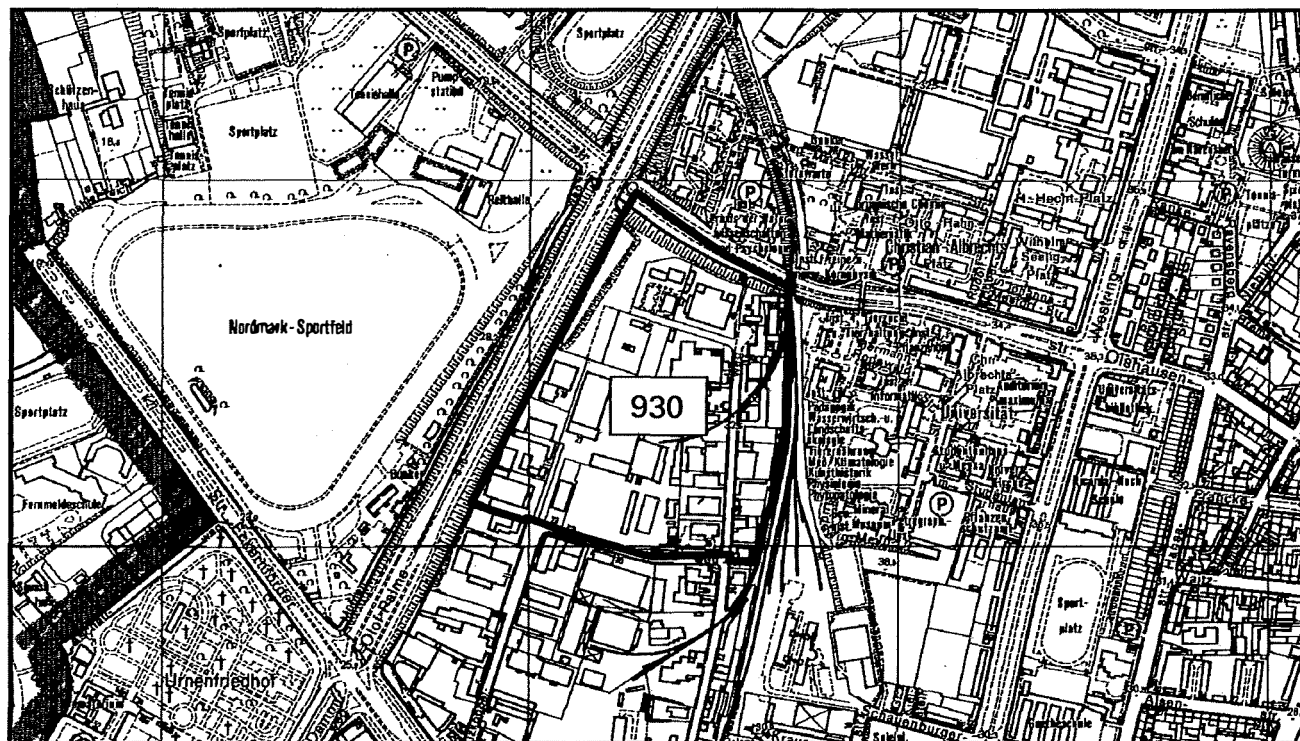


# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 930 GRASWEG

Baugebiet: Kiel - Ravensberg, nördlich Holzkoppelweg, Olof-Palme-Damm,  
Olshausenstraße, Bahntrasse.

Übersichtskarte 1:10000



### Begründungsinhalt:

1. Planungserfordernis
2. Planungsvorgaben
3. Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Planinhalte
6. Kosten

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 930 - Grasweg -**

Baugebiet: Kiel - Ravensberg: Olshausenstraße, Bahntrasse, Holzkoppelweg, Olof-Palme-Damm.

### **1. Planungserfordernis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 930 ist deckungsgleich mit dem des ungültigen Bebauungsplanes Nr. 763. Südlich schließt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 753 bis zur Gutenbergstraße an. Beide Bebauungspläne weisen als einzige Art der Nutzung Gewerbe aus.

Der Bebauungsplan Nr. 763 stammt aus dem Jahre 1988. Um die vorhandene gewerbliche Nutzung zu sichern war ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt worden, der im Wesentlichen die Art der Nutzung regelte. Bereits hier waren Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan Nr. 763 aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung für ein Fitness-Center nicht geheilt werden konnte, wurde der Bebauungsplan Nr. 930 aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 930 soll die klassische gewerbliche Nutzung durch den Ausschluss stadtplanerisch unerwünschter Nutzung sichern.

Die vorhandene schmale Sackgassenerschließung lässt keine Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen zu. Hierzu zählen insbesondere Veranstaltungszentren sowie Einzelhandelsbetriebe.

Der Bebauungsplan Nr. 930 soll den Einzelhandel reglementieren und damit die Umwandlung in ein von zentrenrelevantem Einzelhandel geprägtes Gebiet verhindern, so dass das Plangebiet auch zukünftig produktions- und dienstleistungsorientiert genutzt werden kann.

Damit folgt der Bebauungsplan Nr. 930 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 Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

### **3. Bestandsdarstellung und Bestandsbewertung**

Im Plangebiet findet sich kein großflächiger und kein zentrenrelevanter Einzelhandel.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 930 soll die Zielsetzung des Ursprungsplans aufnehmen und ergänzen, indem weitere Einzelhandelssortimente reglementiert werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gebietsverträglichen Nutzung des Gewerbegebietes nach heutigen gesetzlichen Bestimmungen geschaffen und so die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Wesentliches Ziel ist es die vorhandene Gebietsstruktur zu sichern und zu verhindern, dass gewerbegebietsuntypische Nutzungen in freie bzw. frei werdende Liegenschaften eindringen. Bereits vorhandener nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wird planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 930 dient somit der Absicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und dem Schutz der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren.

Die Festsetzungen sind mit denen des südlich anschließenden Bebauungsplan Nr.753 und dessen ebenfalls im Verfahren befindlichen 1. Änderung abgestimmt.

### **5. Planinhalte**

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Art der Nutzung sowie Regelungen zu Werbeanlagen. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

#### **5.1 Art der Nutzung**

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

Für die Beurteilung von Vorhaben ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 anzuwenden. Gegenüber der BauNVO von 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 in der Regel bereits ab einer Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> statt 1500 m<sup>2</sup> nicht in Gewerbegebieten zulässig.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung (Bebauungsplan Nr. 763) werden Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen, um diese zwischenzeitlich im Plangebiet genehmigten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

#### **5.1 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 unterhalb der Trauflinien zuzulassen sowie freistehende Werbeanlagen in der Höhe zu beschränken, 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.

## 5.2 Altlasten

Auf die folgende Altlastenverdachtsfläche wird im Text hingewiesen:

Lage	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Vermutetes / nachgewiesenes Schadstoffinventar
Holzkoppelweg / Grasweg	AA 52	Ablagerungsflächen, Gewerbe	Insbesondere Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineral-ölkohlenwasserstoffe

Die nachgewiesenen und vermuteten Verunreinigungen stehen jedoch einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die geplante 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 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 nachgewiesenen und der vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials und des Sanierungsumfanges sowie Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung und/oder Wiederverwertung von Aushubmaterial erforderlich werden.

## 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 930 entstehen keine Kosten für die Landeshauptstadt Kiel.

gez. Norbert Will

Daß vorstehende / vorseitige Fotokopie mit der Urschrift wörtlich übereinstimmt, wird hiermit beglaubigt.

Kiel, den 20.06.2006.....



*de Joux*

## **Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 930 - Grasweg -**

### **Liste der zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente**

(Einzelhandelskonzept vom 21.09.2000)

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Blumen, Tiere Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme  
Orthopädie
- Spiel- und Bastelartikel (Spielwaren)
- Sport- und Freizeitartikel
- Nähmaschinen inkl. Nähzubehör
- Beleuchtungskörper
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto- und Videogeräte
- Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren wie Küchengeräte etc.
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

#### **Nichtzentrenrelevante Sortimente**

- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge,  
Badeeinrichtungen, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Heimcomputer
- Holz, Fenster, Türen
- Herde, Öfen
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
- Campingartikel
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Discountorientierte Getränkefachmärkte

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **über die Art und Weise der Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 930 von**

#### **a) Umweltbelangen**

Das Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der gesetzlichen UP-Pflicht, weil das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden ist und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wurde. An diesem Tag trat die Novellierung des BauGB in Kraft, die die Durchführung einer Umweltprüfung für alle (nicht nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellten) Bauleitpläne zur Pflicht macht.

#### **b) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 930 hat in der Zeit vom 21.06.2005 bis zum 22.07.2005 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 13.06.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Es gingen weder aus der Öffentlichkeit noch von den Behörden Stellungnahmen ein.

#### **Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 handelt es sich um das Wiederauflebenlassen des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 763 mit ergänzten Inhalten.