



Zu Punkt der Tagesordnung

Beschlussvorlage			Drucksache 0157/2017
			Einbringung 21.02.2017
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 02.03.2017	Bauausschuss	Stadtplanungsamt	
Betreff: Bebauungsplan Nr. 1018 "Rotenbek" (Aufstellungsbeschluss)			

Antrag:

Im Stadtteil Kiel-Suchsdorf wird für das Baugebiet zwischen den Straßen Rotenbek, Wetterbek, Steenbeker Weg und der Kronshagen-Ottendorfer Au der Bebauungsplan Nr. 1018 „Rotenbek“ aufgestellt.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die wesentlichen Eckdaten der Planung sind in der Anlage 2 zusammengestellt.

Begründung:

I. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzungen

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 1018 mit einer Größe von ca. 3,2 Hektar umfasst einen Bereich unbebauter städtischer Grundstücke am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Suchsdorf, südlich des derzeitigen Endpunktes der Straße Rotenbek. Der nördliche Teil der Fläche wird als Pferdekoppel, der südliche Bereich als naturnahe Grünfläche genutzt.

In der nördlichen und östlichen Umgebung des Gebietes befindet sich eine Wohnbebauung aus den 70er bis 90er Jahren des 20. Jahrhunderts, überwiegend in Form freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuserzeilen. Im Westen grenzt die Kronshagen-Ottendorfer Au sowie ein den Gewässerverlauf begleitender Grünzug an, südlich des Gebietes verläuft der Steenbeker Weg.

II. Planerfordernis und Ziel der Planung

Bereits in der Fortschreibung des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes, die seit 2013 als Grundlage für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadtentwicklung dient, wird von einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in der Landeshauptstadt Kiel ausgegangen.

Hier wird ein Neubaubedarf zwischen 9.900 und 12.500 Wohnungen bis zum Jahr 2025 konstatiert. In dem im März 2015 vorgestellten Masterplan Wohnen (vgl. Geschäftliche Mitteilung für die Ratsversammlung vom 11.05.2015; Drs. 0374/2015) wird für diesen Zeitraum von einem Neubaubedarf von jährlich 800 neuen Wohnungen ausgegangen.

Seitdem hat sich der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt durch die Aufnahme von Flüchtlingen jedoch noch weiter erheblich verstärkt.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung kommt der Aktivierung bestehender Baulandpotentiale eine große Bedeutung zu. Mit dem seit 2016 in Bearbeitung befindlichen Wohnbauflächenatlas wurde eine Übersicht über sämtliche Wohnbaulandpotentiale erstellt. Nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren liegt diese Zusammenstellung nunmehr zur Beschlussfassung vor. Das vorliegende Siedlungserweiterungsgebiet „Rotenbek“ ist im Wohnbauflächenatlas enthalten. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um stadteneigene Grundstücksflächen handelt, erscheint eine zügige Aktivierung möglich.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an und wird an zwei Seiten durch Wohnbebauung eingefasst. Die Erschließung ist über eine Verlängerung der Straße Rotenbek vorgesehen. Mit Hinsicht auf das in der Nachbarschaft vorhandene Siedlungsgefüge wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit gemäßigter Baudichte angestrebt.

Neben der Baulandentwicklung sollen die vorhandenen naturnah gestalteten Grünflächenbereiche entlang des Steenbeker Wegs und der Kronshagen-Ottendorfer Au in ihrem Bestand gesichert werden. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation, der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie möglicher Überschwemmungsrisiken sind im Rahmen der weiteren Gebietsplanung zunächst eingehende Untersuchungen zu diesen Bedingungen vorzunehmen.

III. Vorgesehenes Verfahren

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 368h erfasst, der für den überwiegenden Teil der hier gelegenen Grundstücke eine Festsetzung als private Grünfläche trifft. Dieser Bebauungsplan soll für den entsprechenden Bereich teilaufgehoben werden.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen dar. Für den Teilbereich, der für die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen ist, soll daher im Parallelverfahren die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden; Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt.

IV. Wirkung des Aufstellungsbeschlusses

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1018 dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des in der Landeshauptstadt Kiel bestehenden Wohnraumbedarfes.

Gemäß § 15 BauGB hat das Bauordnungsamt auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde nach Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen.

Der Ortsbeirat Suchsdorf erhält die Vorlage zur Kenntnis.

gez. Peter Todeskino
Bürgermeister

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1018

Anlage 2: Städtebauliche Eckdaten

Anlage 3: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 368h teilweise Aufhebung

Stadtplanungsamt

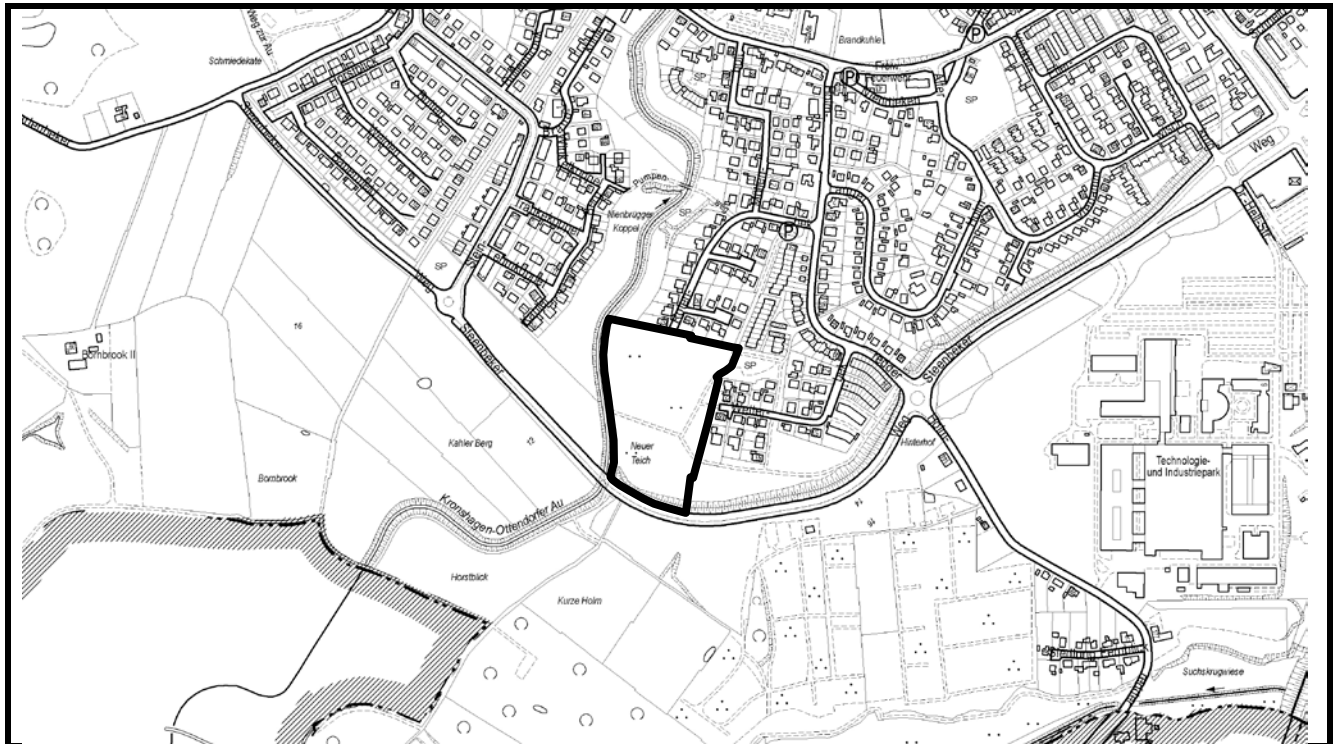
Landeshauptstadt Kiel



Aufstellung: Bebauungsplan Nr.1018
Rotenbek

Stadtteil: Kiel–Suchsdorf
Baugebiet: zwischen den Straßen Rotenbek, Wetterbek, Steenbeker Weg und der Kronshagen-Ottendorfer Au

Übersichtskarte 1:10000



Vorgesehene Plangrenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtplanungsamt - 11.07.2016



Aufstellung: Bebauungsplan Nr.1018 Rotenbek

Beiblatt: Städtebauliche Eckdaten unverbindliche (Ein-)Schätzungen der Planungsverwaltung

Standort		Inhalte
Lage		Siedlungsrand
Flächengröße		ca. 3,15 ha
Eigentum		LHK
Planungsrecht	Flächennutzungsplan Landschaftsplan	Grünfläche
	Bebauungsplan	Abweichung tlw. erforderlich (betr. Darstellungen von allgemeiner Grün- und Freifläche sowie Erhalt und Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen)
Denkmalschutz		derzeit durch B-Plan Nr. 368h erfasst, Festsetzung überwiegend als private Grünfläche, Überplanung durch B-Plan Nr. 1018 wird angestrebt
Versiegelung		nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Biotope		derzeit weitgehend unversiegelte Fläche vorhandene Knicks

Umfeld		
Versorgung	Nahversorgung	ca. 800m Luftlinie (SB-Märkte Steenbeker Weg / Eckernförder Straße)
	Kinderbetreuung	ca. 500m Luftlinie (AWO Kinderhaus Nienbrügger Weg)
	Kinderspielplatz	unmittelbar östlich des Plangebietes
	Grundschule	ca. 500-800m Luftlinie (Grundschule Suchsdorf)

Planungsidee		
Planungsziel		Abrundung des vorhandenen Wohngebietes nach Südwesten
Baukultur		unterschiedliche Wohnungsbauformen denkbar, u.a. auch genossenschaftliches Wohnprojekt
Erschließung		über Verlängerung der Straße Rotenbek

Anmerkungen		
	Verfahren	parallele Änderung des FNP sowie Teilaufhebung des B-Planes Nr. 368h erforderlich.
	naturschutzrechtlicher Ausgleich	Der Bereich ist im geltenden B-Plan Nr. 368h als Ausgleichsfläche vorgesehen; entsprechende Kompensation wird erforderlich.
	sonstige Rahmenbedingungen	Im Gebiet herrschen schwierige Boden- und Grundwasserbedingungen vor. Untersuchungen zur Tragfähigkeit, zur Entwässerung und zum Hochwasserschutz sind der Planung voranzustellen.
	erwartete Diskussionen	Verminderung des Erholungsfreiraums, Anliegerverkehr

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

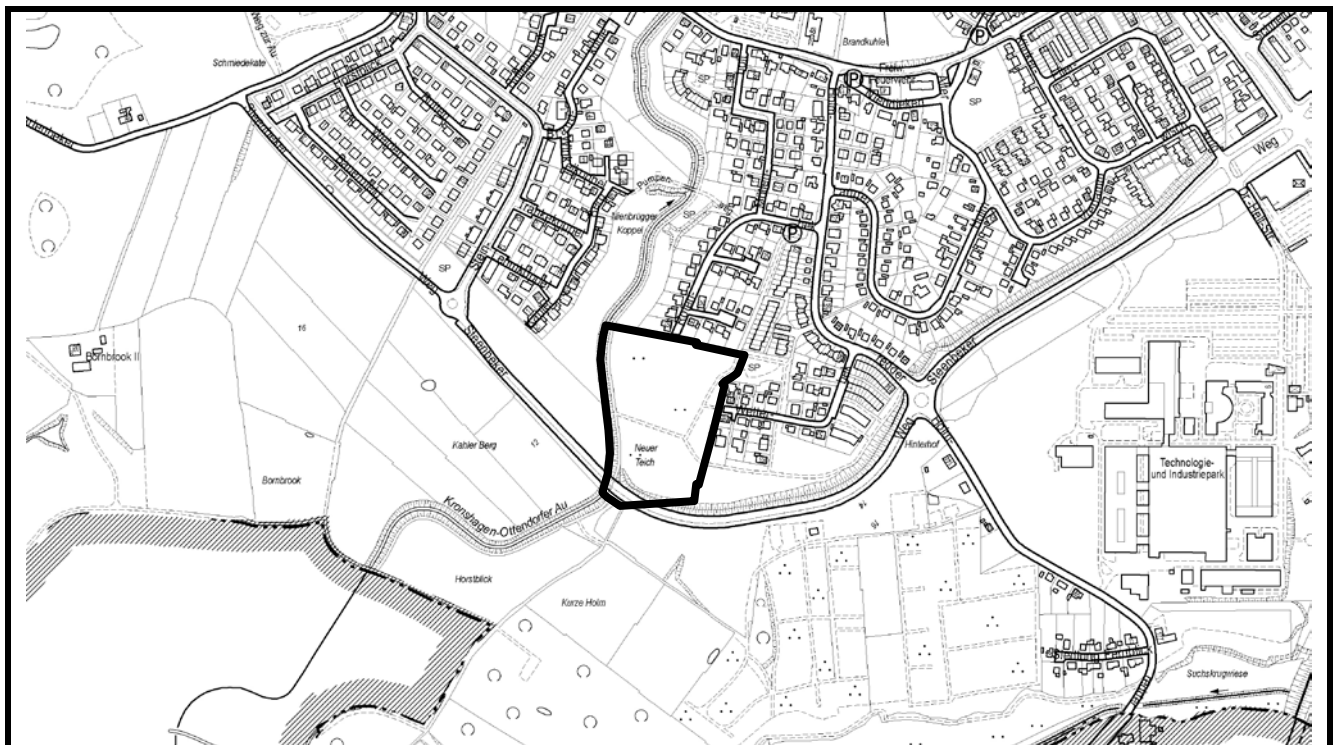
**Aufstellung:****Teilaufhebung****Bebauungsplan Nr. 368h****Stadtteil:****Kiel–Suchsdorf**

Baugebiet:

Kiel-Suchsdorf (Suchsdorf-Süd): Südlich der Grundstücke Rotenbek 49, 52-58 – Holmredder 70 u. 76 – Rotenbek 6-12 – südwestl. Holmredder – nordwestl. Teil des Flurstückes 84 und nördl. Teile der Flurstücke 15, 24, 4, 3, 2 (Flur E 22), 14 (Flur D 22) – Kronshagen-Ottendorfer Au

(Teilaufhebung für den westlichen, un bebauten Teilbereich)

Übersichtskarte 1:10000



Vorgesehene Plangrenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung