



Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen**
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen**
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
- Sonderbauflächen**
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
Großflächiger Einzelhandel
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**
(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung

Hinweiserfüllung gem. Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 29.07.2004, Gesch.-Z. IV 643 -512.111-2 (2.Ä.)

Kiel, den 01.09.2004

Im Auftrag
gez. Krogowski

Der Entwurf der ^{2.} Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 23.03.2000 bis 23.04.2004 nach vorheriger am 15.03.2004 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Ratsversammlung hat die ^{2.} Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.05.2004 endgültig beschlossen und den beigefügten Erläuterungsbericht gebilligt.

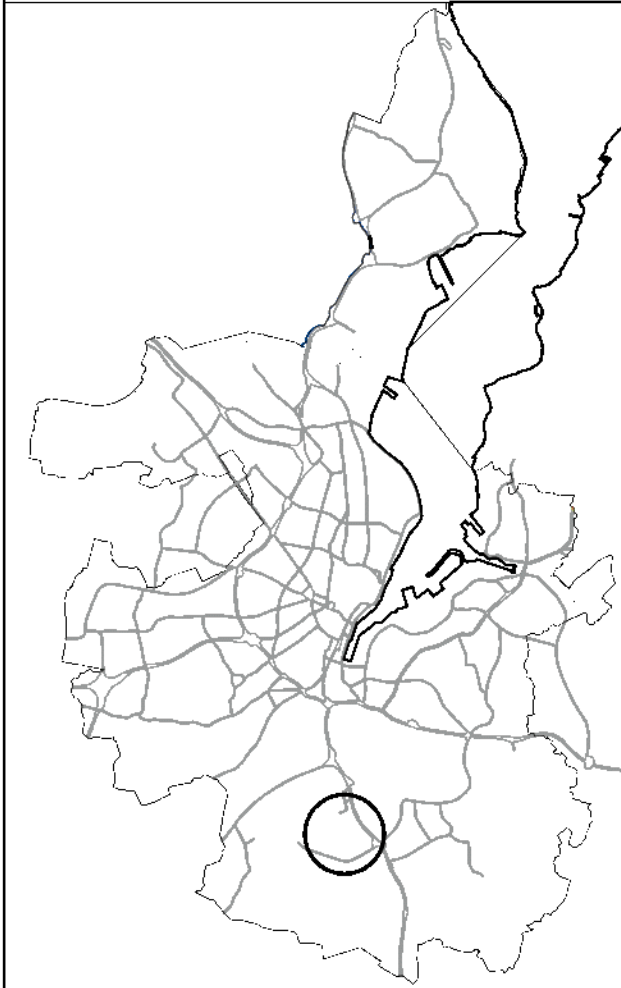
Die Genehmigung der ^{2.} Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 09.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den 01.09.2004

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Krogowski

M 1: 15.000



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel - Fassung 2000 -

Bereich: Kiel- Moorsee:
westlich der B 404, zwischen
Neubauegebiet Neumeimersdorf und
Gewerbegebiet Moorsee

Erläuterungsbericht

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fassung 2000 – für einen Bereich in Kiel-Moorsee, westlich der B 404 zwischen Neubaugebiet Neumeimersdorf und Gewerbegebiet Moorsee

Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan – Fassung 2000 – gliedert sich die Plandarstellung im Änderungsbereich von Norden nach Süden in drei Abschnitte:

Im nördlichen Teil ist im Anschluss an das neue Wohngebiet Neumeimersdorf eine Wohnbaufläche und östlich davon zur B 404 hin, eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der mittlere Abschnitt ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vorgesehen. Der südliche Abschnitt umfasst den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Moorsee.

Planung

Verkehrsflächen

Ein wesentlicher Bestandteil der Planänderung besteht aus einer neuen Verkehrsverbindung zwischen den Straßen Grot Steenbusch und dem verlängerten Wellseedamm, parallel zur B 404.

Bisher sieht der Flächennutzungsplan für die neuen Baugebiete im Raum Meimersdorf folgende Haupterschließung vor:

Die drei voneinander abgesetzten Bauflächen des Neubaugebietes Meimersdorf werden von der B 404 (verlängerter Wellseedamm) und von der L 318, vom Meimersdorfer Weg aus erschlossen. Der Ortsteil Neumeimersdorf ist am Knotenpunkt Kieler Weg/Barkauer Straße an die B 404 angebunden. Die Verbindung zwischen Neumeimersdorf und den neuen Bauflächen nördlich und östlich des Dorfes Meimersdorf ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Die zwischen den beiden genannten Anschlussknoten an die B 404 nunmehr geplante Parallelstraße zur B 404 verbessert die Verkehrsverbindung zwischen den Ortsteilen und schafft langfristig Möglichkeiten der Verkehrlenkung im Kieler Weg. Sie verbessert zugleich auch die Anbindung des in Neumeimersdorf geplanten Einkaufszentrums an das regionale Verkehrsnetz.

Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel –

Die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit überregionaler Bedeutung hat die Aufgabe, die Bevölkerung Kiels und der Region nicht nur mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern auch mit Gütern und Dienstleistungen des spezifischen, höheren Bedarfs zu versorgen. Diese oberzentrale Bedeutung des Kieler Einzelhandels muss erhalten, verbessert und ausgebaut werden.

Deshalb muss die Landeshauptstadt Kiel kontrolliert Sondergebiete ausweisen, ohne die bestehenden Zentren zu gefährden.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung des Konzeptes zur Entwicklung des Einzelhandels ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel – Fassung 2000 – die Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel“ an der B 404 aus folgenden Gründen dargestellt:

- Ein absolutes Versorgungsdefizit im Süden von Kiel
- Einzige Ausfallstraße ohne nennenswertes Einzelhandelsangebot
- Nur geringe Einkaufsmöglichkeiten für die zahlreichen Beschäftigten im Gewerbeareal Wellsee
- Versorgung des neuen Stadtteils

Die Landeshauptstadt Kiel konnte mit dem Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels vom 21.09.2000 nur einen Rahmen setzen. Es war allen Beteiligten klar, dass es notwendig ist, die Rahmenbedingungen regelmäßig zu überprüfen und, wo nötig, anzupassen. Im Bereich Neumeimersdorf bildet sich zzt. eine Agglomeration heraus. Es sind im Einklang mit dem

o. g. Konzept entsprechende Möglichkeiten für den Einzelhandel zur lokalen Versorgung zu schaffen.

Im Norden des Änderungsbereiches, südöstlich der Straße Grot Steenbusch, war von vornherein ein Versorgungsschwerpunkt für den wachsenden Ortsteil Neumeimersdorf vorgesehen. Für den nunmehr geplanten Verbrauchermarkt und einen Discounter ist die Ausweisung eines Sondergebietes anstelle der bisher vorgesehenen Gewerbeausweisung erforderlich. Mit dem gegenüberliegenden „Neumeimersdorfer Kontor“, einem Wohn- und Geschäftshaus, entstehen damit an diesem Standort Einrichtungen, die den Kieler Süden ausreichend versorgen können.

Um auch weitere Entwicklungen für den Einzelhandel auf der Achse B 404 und die Bedarfe aus dem Gewerbegebiet Wellsee abzudecken, wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche – Einzelhandel – beibehalten.

Wohnbaufläche

Im weiteren Verlauf der geplanten Straße in Richtung Süden ist eine Erweiterung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche vorgesehen. In den entsprechenden Bebauungsplänen ist die Ausweisung von ca. 125 WE geplant. Lärmtechnische Untersuchungen haben ergeben, dass die Bauflächen grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet sind. Lediglich an den der B 404 zugewandten Gebäudeseiten sind in den Obergeschossen teilweise passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbliche Bauflächen

Die zwischen der B 404 und der geplanten Parallelstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen müssen aufgrund der Nachbarschaft zu den Wohnbauflächen westlich der Straße teilweise in den zulässigen Emissionen eingeschränkt werden.

Landschaftsplan/Grünflächen

Die westlich an den Änderungsbereich anschließenden Grünflächen im Bereich des Solldieksbaches sind Bestandteil der regionalen Freiraumstruktur (Landschaftsrahmenplan Planungsraum III).

Durch die Reduzierung der Grünflächen – Kleingärten – zwischen Neumeimersdorf und Gewerbegebiet Moorsee an der B 404 ergibt sich keine grundlegende Änderung des Grünsystems der Landschaftsplanung.

Insbesondere bleibt der Grünzug entlang des Solldieksbaches als wichtiges Element des „Grünen Leitbilds“ im Wesentlichen erhalten und wird weiterhin von der baulichen Nutzung ausgenommen.

Die Ausweisung und Schaffung neuer Dauerkleingärten ist in Anbetracht der gegenwärtigen Bedarfssituation nicht erforderlich.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist ein Kleingewässer (Biotop gem. § 15 a Abs. 1) eingetragen.

Die Inaussichtstellung zur Beseitigung des Biotops ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird. Dieses Verfahren ist im städtebaulichen Vertrag mit der LEG geregelt.

Die Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind zulässig, da die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Abwägung der Belange des Naturschutzes mit den städtebaulichen und verkehrlichen Gründen führten bei Würdigung aller Umstände zur Inanspruchnahme von Grünflächen.

Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister