

Beglaubigte Fotokopie

Stadtplanungsamt

Kiel, den 5. Juli 1977

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 436

für das Baugebiet

Schulstraße - Johannesstraße - Elisabethstraße - Karlstal

(1) Anlaß zur Planfeststellung - Planungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 436 umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Gaarden I. Gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz sind für die Neugestaltung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete Bebauungspläne im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Behebung der hier vorhandenen städtebaulichen Mißstände durch Beseitigung überalterter Geschäfts- und Wohnbauten und für eine Neubebauung schaffen, in der entsprechender Ersatzraum untergebracht werden kann. Er soll weiter die Bildung eines Zentrums für den Stadtteil Gaarden sichern, mit den hier noch notwendigen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, mit Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und den Bau von innerstädtischen Wohnungen (ca. 200) ermöglichen.

(2) Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, Fassung 1970, als gemischte Baufläche dargestellt.

(3) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend der hier bereits vorhandenen Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen. Gemäß § 7 Baunutzungsverordnung können daher alle Einrichtungen und Anlagen, die als Planungsziel angestrebt sind, untergebracht werden. Durch Text wird festgesetzt, daß oberhalb des 1., bzw. 2. Geschosses sonstige Wohnungen zulässig sind.

An der Süd-Ostseite des Vinetaplatzes wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen (WC - Marktaufsicht - Trafoanlage).

(4) Maß der baulichen Nutzung

Die Geschosßzahlen der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Schulstraße 25 - 29, Johannesstraße 34 - 38 und Elisabethstraße 50 - 56, werden beibehalten. Es handelt

sich hier um ein 6-geschossiges Verwaltungsgebäude und um 4- bis 5-geschossige Wohn- und Geschäftsbauten in Form einer Randbebauung entlang der Johannesstraße und der Elisabethstraße. Diese Gebäude bleiben in ihrer Substanz erhalten.

Für diese Grundstücke wird eine Geschosflächenzahl entsprechend der vorhandenen Bebauung von 2,4 für die Wohn- und Geschäftshäuser und von 1,8 für die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft (Schulstr. 29) festgesetzt.

Die weiteren in diesem Gebiet stehenden Gebäude sind bei der Durchführung der Sanierung insgesamt zu beseitigen und werden im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht.

An ihre Stelle soll eine, der Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebauung, treten, die in ihrer Bauweise von 1 bis 3 Geschossen gegliedert wird.

Als Geschosflächenzahl wird 1,8 festgesetzt, wobei durch Text bestimmt wird, daß die Fläche von Garagen, die oberhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, bei der Ermittlung der Geschosfläche gemäß § 21 a Abs. 4 der Baunutzungsverordnung unberücksichtigt bleiben.

Das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird ^{nur} durch Baulinien und Baugrenzen (nicht durch eine Dezimalzahl) festgesetzt.

(5) Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise geregelt.

(6) Fließender Verkehr

Der Straßenverkehrsraum des Karlstal wird entsprechend der Verkehrsbedeutung als Haupteerschließungsstraße für Gaarden ausgeweitet.

Die gleiche Maßnahme wird auch für die Schulstraße vorgesehen, die derzeit das öffentliche Nahverkehrsmittel aufnimmt und in der zum anderen in Zukunft auch mit einem verstärkten Verkehr zu rechnen ist. Dies wird dann eintreten, wenn die Elisabethstraße zwischen Karlstal und Johannesstraße als Fußgängerbereich ausgebildet wird. Auch die Helmholtzstraße als Verlängerung des Karlstals und die Kaiserstraße sollen im Rahmen der Erneuerung Gaardens verbessert werden. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wurde durch die zeitweise Einführung der Fußgängerzone Elisabethstraße erwiesen.

(7) Öffentlicher Personennahverkehr

Da der Generalverkehrsplan noch nicht entschieden ist, sind die Verkehrsflächen so bemessen worden, daß der Bus sowohl in der Schulstraße als auch in der Elisabethstraße und die Straßenbahn aber nur in der Elisabethstraße verkehren könnten. Der Ausführungsvorschlag des Gutachters - Busverkehr in der Schulstraße - ist nachrichtlich als beabsichtigte Aufteilung der Verkehrsfläche dargestellt.

(8) Fußgängerbereich

Durch die im Plan vorgesehene Aufteilung des Straßenverkehrsraumes ist die Absicht dargestellt, die Elisabethstraße von dem Karlstal aus nach Norden zu als Fußgängerstraße auszubilden.

Der Abschnitt zwischen Karlstal und Medusastraße soll für die Anlieger einspurig befahrbar sein und noch ca. 20 öffentliche Parkplätze aufnehmen.

Das ausgewiesene Kerngebiet wird im Erdgeschoß zusätzlich durch Gehwege erschlossen. Sie sind als mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Kiel zu belastenden Flächen ausgewiesen, die bis auf 3,5 m im Einvernehmen mit der Stadt Kiel eingeschränkt werden können.

(9) Kinderspielplätze

Die nach dem Kinderspielplatzgesetz notwendigen privaten Kleinkinderspielplätze für die Neubebauung können auf der Grundstücksfläche mit der Festsetzung Kinderspielplatz nachgewiesen werden.

Der Spielplatz an der Schwimmhalle (westlich der Johanneskirche) und der beabsichtigte Ersatz für den am Ebertplatz entfallenden Spielplatz in dem südlich angrenzenden Block decken den Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen.

Außerdem wird eine Fläche als Freizeit- und Spielbereich ausgewiesen.

(10) Ruhender Verkehr

Zur Aufnahme des privaten ruhenden Verkehrs (ca. 385 ST) sind in dem Gebiet der Neubebauung besondere Flächen für Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen teilweise unter Erdgleiche, teilweise in einem 6-geschossigen Parkhaus ausgewiesen.

Die öffentlichen Parkplätze (ca. 160) werden in der Elisabethstraße, auf dem Vinetaplatz und in dem Parkhaus an der Schulstraße nachgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen für die vorhandene Bebauung sind, soweit sie nicht gesondert ausgewiesen sind, innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstückfläche bzw. in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage unterzubringen; 110 P im TG. und 1. Geschöß und 395 GST. im 1. - 6. Geschöß. Die Erschließung erfolgt über einen Innenhof mit Zufahrt von der Schulstraße und der Johannesstraße aus. Die Zufahrt ist als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

(11) Entsorgung

Das Regenwasser wird über den Vollrathsbach in die Hörn und das Schmutzwasser in das Bülker System eingeleitet.

(12) Denkmal- und Stadtbildpflege

Die Baumassenverteilung - vor allem im Bereich des Vinetaplatzes - ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden. Darüberhinaus fügt sich die max. 6-geschossige Bebauung an der Schulstraße in die vorhandene Bebauung und die städtebauliche Situation ein.

Um die gründerzeitlichen städtebaulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, werden die unter Nr. 1 bis 7 des Textes festgelegten Baugestalterischen Festsetzungen getroffen.

Im öffentlichen Interesse ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes der Elisabethstraße mit einer Straßenbreite von ca. 16 m und einer 5-geschossigen Bebauung - Traufhöhe ca. 17,5 m - erforderlich. Deswegen wird gem. § 8 Abs. 11 der Landesbauordnung (LBO) in den textlichen Festsetzungen eine abweichende Festsetzung der Abstandflächen gem. § 8 Abs. 2 und 3 und § 7 Abs. 2 der LBO geregelt.

(13) Ergebnis der Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen gem. § 8 und 9 StBauFG

Die Stadt Kiel hat die "Grundsätze für den Sozialplan" gem. § 4 StBauFG beschlossen und stellt den "Sozialplan" gem. § 8 StBauFG auf. Dieser ist laufend zu ergänzen.

Die Erörterung mit der Betroffenen ergab folgende Ergebnisse:

A) Die Eigentümer der Grundstücke Elisabethstraße 58 - 74

Die Stadt Kiel versucht, alle abzurechenden Gebäude zu erwerben. Soweit die Eigentümer Grundeigentum im Sanierungsgebiet behalten wollen, werden sie in einer Form gem. § 25 StBauFG berücksichtigt werden.

B) Die Mieter der abzurechenden Gebäude Elisabethstraße 62 - 76

Die Mieter werden entsprechend den Grundsätzen des Sozialplanes umgesetzt.

C) Die Eigentümer der Grundstücke Johannesstraße 34 - 38 und Elisabethstraße 50 - 56

Diese Gebäude bleiben erhalten, da sie in einem modernisierungs- und erhaltungswürdigen Zustand sind. Durch die beabsichtigte Fußgängerzone in der Elisabethstraße wird die Anlieferung für die Grundstücke in der Elisabethstraße eingeschränkt.

Nach Erörterung mit den betroffenen Eigentümern soll diese Maßnahme durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für eine rückwärtige Anlieferung ausgeglichen werden. Dadurch haben die Eigentümer die Möglichkeit, die nach der Landesbauordnung für Neubauten notwendigen Stellplätze zum Teil auf ihren eigenen Grundstücken unterzubringen. Außerdem können sie Stellplätze in der beabsichtigten Gemeinschaftsgarage erwerben.

Für die Grundstücke Johannesstraße 34 - 38 ist durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erreichbarkeit der Hofflächen ebenfalls gesichert.

D) Eigentümer Schulstraße 29

Für dieses Grundstück ergeben sich kaum Änderungen in den Grundstücksverhältnissen.

(14) Überschlägliche Kostenermittlung

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich für die Erschließung Kosten von ca. 3,8 Mio DM. Diese Kosten werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen durch Sanierungsförderungsmittel finanziert. Insgesamt belaufen sich die unrentierlichen Kosten der Sanierung auf ca. 8,3 Mio DM, von denen die Stadt ein Drittel aufbringen muß.

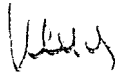
(15) Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die im Rahmen der förmlichen Festlegung beschlossene und genehmigte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde überarbeitet und wird dem Innenminister zur Genehmigung vorgelegt werden. Sie ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bodenordnung

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden vorgesehen:

Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG
 Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG und
 § 16 StBauFG
 Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG und
 § 22 StBauFG

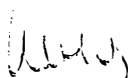


(Bartels)
 Stadtbaurat

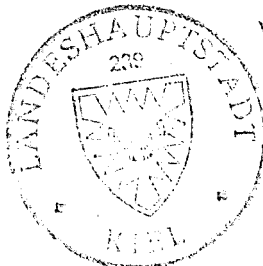
Hinweiserfüllung gem. Erlaß des Innenministers des
 Landes Schleswig-Holstein vom 4.11.1977 - Gesch. Z.:
IK 810 a - 513.113-2 (436) -

Die Förderungswürdigkeit der überschlägig ermittelten Kosten richtet sich nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zum StBauFG. Eine Förderung kann nur nach den im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung des Landes für die Städtebauförderung gegebenen Möglichkeiten erfolgen.

Kiel, den 14. März 1978

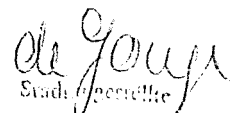


(Bartels)
 Stadtbaurat



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

Kiel, den 28.4.78



de Gouy
 Stadtbaureferent