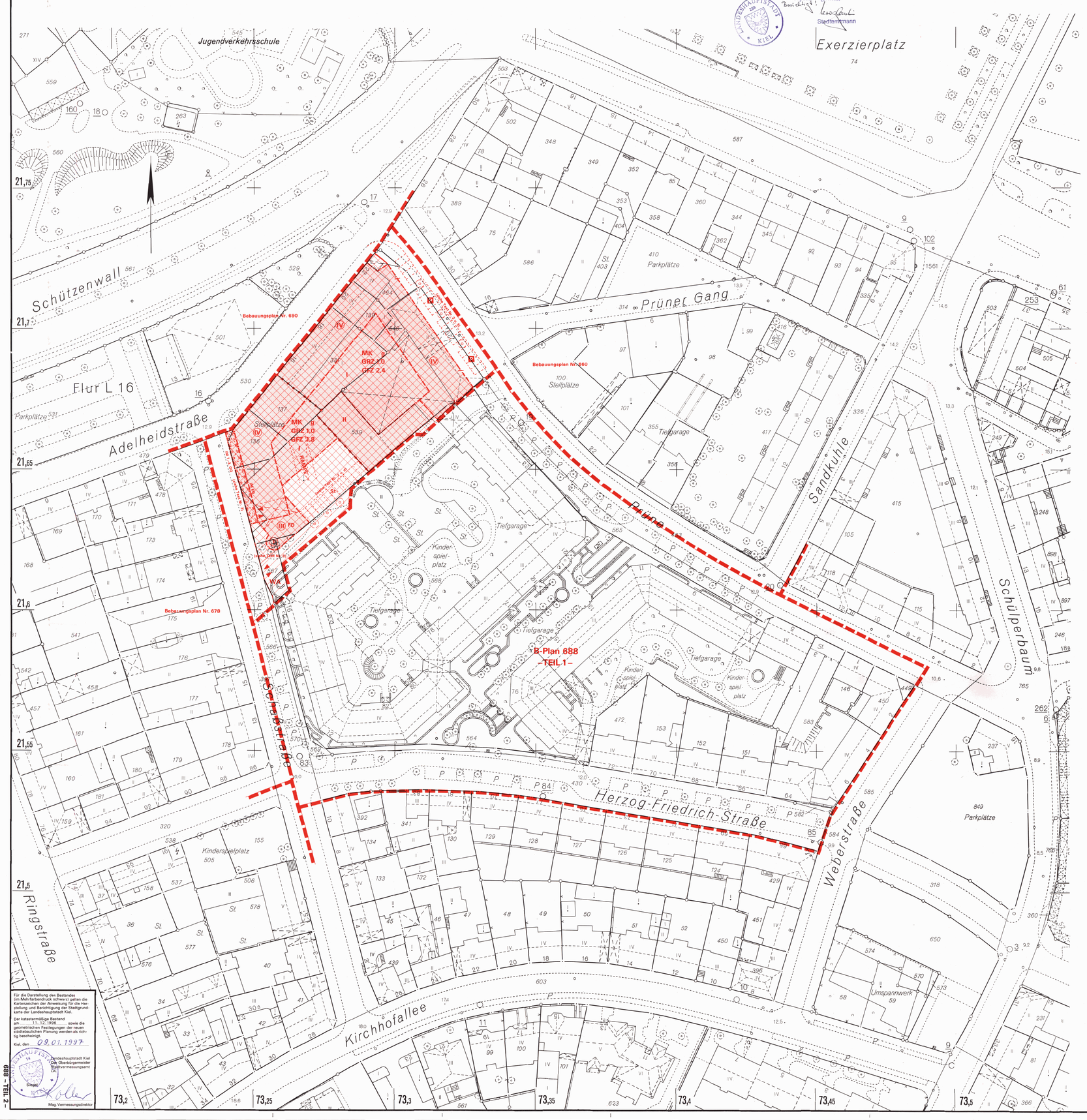
PLANZEICHNUNG (Teil A)
Maßstab 1: 500

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 688 – TEIL 2 –

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~20. 7. 1995~~ 16.12.1997 (BGBl. I S. ~~1146~~ 2993), in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. 7. 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 7. 1996 (GVOBl.Schl.-H. S. 529) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 16.01.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 688 –TEIL 2 –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Stadtplanungsamt
Beschlußvorschlag
Stadtbaumeister



TEXT (TEIL B)

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 12. 1993 (BGBl. I. S. 2378). Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F.vom _____

1. Einschränkung des Nutzungsspektrums MK

Im gesamten Baugebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Innerhalb der Blockrandbebauung sind ab 1. OG Wohnungen allgemein zulässig, im 3. OG und ggf. im ausgebauten Dachgeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

2. Ein- / Ausfahrten

Zusätzlich zu der an der Schaßstraße festgesetzten Ein- und Ausfahrt ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt ausnahmsweise eine weitere Ein- und Ausfahrt - ggf. unter Verzicht auf max. vier öffentliche Parkplätze - an der Prüne zulässig, sofern diese aus ernchließungstechnischen Gründen unverzichtbar ist.

3. Garagen / Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind - sotern in der Planzeichnung nicht gesondert ausgewiesen - in Gemeinschaftsanlagen unter Erdgeleiche (Tiefgarage) anzulegen.

4. Restmüll- und Wertstoffentsorgung

Auf den Baugrundstücken sind in max. 15 m Entfernung von Fahrbahnrand ausreichend dimensionierte Bereitstellungsräume für die Restmüll- und Wertstoffbehälter vorzusehen. Die Räume dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

5. Abgrenzung der überbaubaren Flächen

Über- oder Unterschreitungen der Baulinien durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Erker, Loggien, u. a.) sind in den Obergeschossen im Rahmen der plastischen Fassadenausbildung bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

6. Schallschutz

Außenhaltsräume mit Orientierung zur Adelheidstraße (Schützenwall) sind mit Fenstern mind. der Schallschutzklasse III (VDI-Richtlinie 2719) zu versehen.

7. Arkade Schaßstraße

Innerhalb der Arkade im Erdgeschoß ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Landeshauptstadt Kiel zu sichern.

8. Trafo Schaßstraße

Die vorhandene Kleinkompaktstation an der Schaßstraße, auf der Grenze zwischen den Flurstücken 597 und 568, Gem. Kiel, Flur L 16, ist in Abstimmung mit der Stadtwerke Kiel AG in die geplante Bebauung zu integrieren (z. B. demontables Rankgerüst, Pergola mit Begrünung).
Die dort vorhandenen Bäume sind an andere geplante Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 688 (Teil 1 und 2) umzusetzen.

9. Straßenbäume

Die genauen Standorte der geplarten Bäume zwischen den Parkbuchten an der Prüne sind mit den Leitungsträgern abzustimmen (Abweichung max. 1,0 m).

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

a) Außenwände / Wandbegrünung

Die geschlossenen Teile der Außenwände sind in Rotstein auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Brüstungen, Erker, Risalite, u. a.) sind auch Putzflächen zulässig.
Die geschlossenen Wandflächen an der Grenze zum südöstlich. gelegenen Nachbargrundstück (Flurstück 568, Gem. Kiel, Flur L 16) sind mit geeigneten selbstbörmnerden Rankgewächsen zu begrünen.

b) Fenster / Schaufenster

Es sind nur eindeutig hochformatige Einzelfenster und Unterteilungen bei Fenstergruppen zulässig (Verhältnis Höhe : Breite mindestens 5 : 3). Bei untergeordneten Fenstern bzw. Fensterunterteilungen sind auch andere Proportionen zulässig, ebenso bei Schaufenstern. Die Schaufensterzone ist entsprechend der statischen Grundstruktur des Gebäudes vertikal zu gliedern.

c) Dächer

Für die zwingend viergeschossige Blockrandbebauung sind geneigte Dächer mit straßenseitig 35° - 50° vorgeschrieben. Die Höhendifferenz zwischen Traufe und First darf straßenseitig 4,0 m nicht unter- und 6,0 m nicht überschreiten; als Dachdeckungsmaterial sind straßenseitig nur rötliche Pfannen zulässig.
Die Haupt-Firstrichtung muß parallel zu den Baulinien verlaufen.
Mindestens 1/3 der Dachfläche im eingeschossig überbaubaren Innenbereich ist als Glasdach auszuführen.
Die nicht transparenten Dachflächen sind dort als begrünes Flachdach auszuführen.

d) Stellplätze / Abschirmung

Die an der Südostgrenze des MK-Gebietes ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätze sind durch eine mind. 2,2 m hohe massive Wand gegen das Nachbargrundstück (Flurstück 568, Gem. Kiel, Flur L 16) abzuschirmen und mit einer Pergolenkonstruktion zu überbauen. Pergola und Außenseiten der Begrenzungswand sind mit geeigneten Rankgewächsen zu begrünen.

Hinweis:

Bei Abbruch des Gebäudes Prüne 29 sind in Abstimmung mit dem Grünflächenamt besondere Schutzmaßnahmen für die Eiche an der SO-Ecke des Gebäudes zu treffen.

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die Zeichenerklärung gilt auch für Änderungen des Bebauungsplanes (grüner Farbdruck) und für die Auflagen- und Hinweisfüllung (blauer Farbdruck).

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung

Sonstige Abgrenzung, z.B. von unterschiedlichen Bauweisen, Gestaltungsfestsetzungen, Rückbegrenzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

mit **WS** = Kleinsiedlungsgebiete
mit **WR** = Reine Wohngebiete
mit **WA** = Allgemeine Wohngebiete
mit **WB** = Besondere Wohngebiete

mit **MD** = Dorfgebiete
mit **MI** = Mischgebiete
mit **MK** = Kerngebiete

mit **GE** = Gewerbegebiete
mit **GI** = Industriegebiete

mit **SO** = Sondergebiete mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung bzw. baulichen Anlage, z.B.: **KLINIK, VERBRAUCHERMARKT**

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung oder baulichen Anlage, z.B.: **SCHULE**

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Überbaubare Grundstücksflächen, begrenzt durch Baulinien und/oder Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

z.B.: **III** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B.: **II - III** — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
z.B.: **(III)** — Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß
GRZ — Grundflächenzahl mit Nutzungsziffer, z.B.: **0,4**
GFZ — Geschoßflächenzahl mit Nutzungsziffer als Höchstmaß z.B.: **0,7** oder als Mindest- und Höchstmaß, z.B.**0,5 bis 0,7**
z.B. **GF 400 m² bis 500 m²** — Geschoßfläche als Mindest- und Höchstmaß
BMZ — Baumassenzahl mit Nutzungsziffer, z.B.**3,0**

BAUWEISE:

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
g — Geschlossene Bauweise
a — Abweichende Bauweise ist im Text – Teil B – erläutert

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN:

mit Gebäude: **St/Ga** — Flächen für Nebenanlagen, z.B. für Stellplätze und/oder Garagen mit ihren Zufahrten
schraffiert: **St/Ga** — Stellplätze und/oder Garagen
StK/GaK — Stellplätze und/oder Garagen unter Erdgleiche (Keller)

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

GKSP — Gemeinschaftsspielplatz (Kleinkinder)
GSt/GGa — Gem.-Stellplätze und/oder -Garagen
GStK/GGaK — Gem.-Stellplätze und/oder -Garagen unter Erdgleiche (Keller)
M — Müll- und Wertstoffsammelbehälter

GRÜNFLÄCHEN:

Öffentliche und private Grünflächen. Die Art der Grünflächen ist festzulegen,z.B.:**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE /PARKANLAGE - KINDERSPIELPLATZ (Schulpl. Kinderl. PRIVATE GRÜNFLÄCHE - DAUERKLEINGÄRTEN**

IMMISSIONSSCHUTZFLÄCHEN:

Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen z.B.:**LÄRMSCHUTZWALL**

BEBAUUNGSFREIE FLÄCHEN:

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

PFLANZBINDUNGEN:

Flächen zur Anpflanzung (○) bzw. Erhaltung (●) von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende/zu pflanzende Bäume

Zu erhaltender Wall mit Bewuchs (Knick)

Anzulegender Wall mit Bewuchs (Knick)

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE:

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

VERKEHRSFLÄCHEN:

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P — Öffentliche Parkflächen

Direkt — Ein- und/oder Ausfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN:

Flächen für Versorgungsanlagen oder f. d. Verwertung bzw. Beseitigung von Abwässer- oder festen Abfallstoffen

T — Umspannstation (Trafo)

HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN:

oberirdisch z.B.: **10kV FREILEITUNG**
unterirdisch z.B.: **GASHOCHDRUCKLEITUNG**

WEITERE FESTSETZUNGEN

Arkaden, Durchgängen, Durchfahrten. Anfang und Ende der Überbauung ist festzulegen, z.B.: **BIS III. OG.** ab I. -III. OG.

FD — Flachdach

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdender Stoffen belastet sind z.B.: **ALTLASTEN**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

Geplante Grenze/Begrenzung

Eigentums-/Nutzungszugehörigkeit

Sichtfelder an Straßenerrmündungen

Topographische Linie zur unverbindlichen Unterteilung von Flächen

Durch topographische Linien aufgestellte Verkehrsflächen in z.B. Geh- und Radwege, Mittel- und Grünstreifen, Wegeführungen innerhalb von Grünflächen usw. sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarz) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 11.12.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 09.01.1997

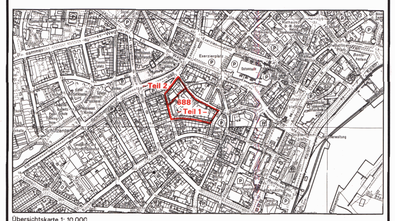
Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsamt
i.A.
Siegel
Mag. Vermessungsdirektor

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 688 – TEIL 2 –

Baugebiet: Kiel - Mitte. Prüne, Weberstraße, Herzog-Friedrich-Straße, Schaßstraße, Adelheidstraße.



Übersichtskarte 1: 10 000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 23.02.1995.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hatten in der Zeit vom 24.04.1996 bis 24.05.1996 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den 14. März 97

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.
Siegel
Ltd. Mdgs. Baudirektor

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Innenminister hat mit Erlaß vom 20.03.1997 Az.: IV 820 - 602.00-24.688 Teil 2 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
~~Sie gelend gemachten Rechtsverletzungen sind behoben worden und:~~

Kiel, den 17. März 97

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.
Siegel

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

Kiel, den 18. März 97

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
i.V.
Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.03.1997 des durchgeführten Anzeigeverfahrens ~~Genehmigung erteilt~~ sowie der Angabe des Ortes, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist der Bebauungsplan am 20.03.1997 in Kraft getreten und die Begründung auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den 21. März 97

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.
Siegel
Stadtbaumeister

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

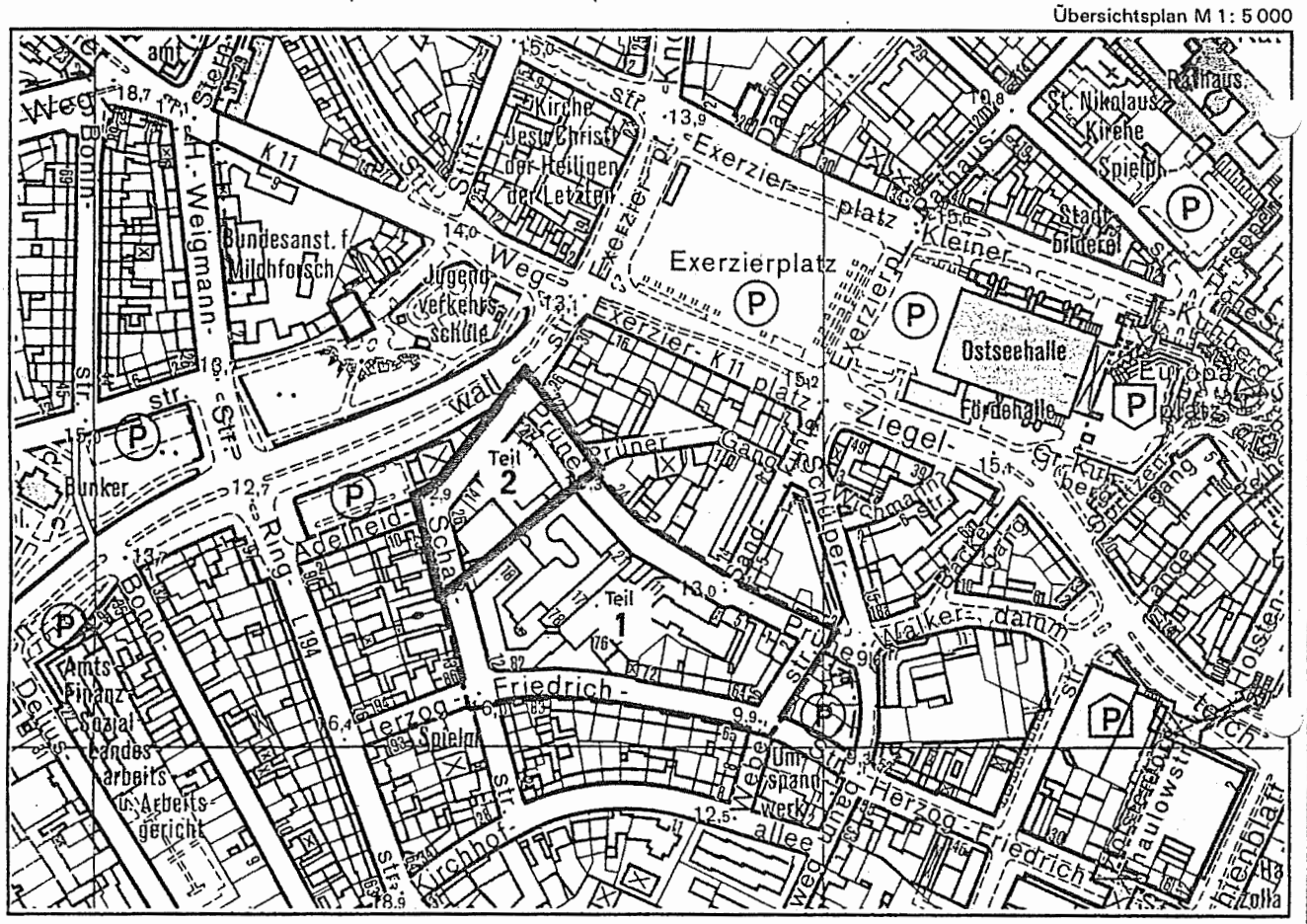
Landeshauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 688 – TEIL 2 –

Baugebiet: Kiel - Mitte. Prüne, Weberstraße, Herzog-Friedrich-Straße, Schaßstraße, Adelheidstraße

Übersichtsplan M 1: 5 000



Begründungsinhalt:

1. Städtebauliche Situation
2. Übergeordnete Planungen
3. Planungsziele / grundsätzliche Nutzungsdisposition
4. Art und Maß der Nutzung
5. Erschließung
6. Gestaltung
7. Entwicklung der Planung / Abwägung
8. Kosten und Finanzierung / Erschließungsbeiträge
9. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
10. Städtebauliche Kenndaten

Stand 11/96

Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 688 - Teil 2

Vorbemerkung

Nach dem Entwurfsbeschluß im Juni 1982 wurde der Bebauungsplan Nr. 688 aus Prioritätsgründen in die Teile 1 und 2 aufgegliedert. Der wesentlich größere Teil 1 wurde bereits im Oktober 1982 als Satzung beschlossen und ist rechtskräftig seit Mai 1983, während Teil 2 bisher nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Dies soll nun in aktualisierter Form nachgeholt werden.
(Gründe für die Verfahrensverzögerung siehe Abschnitt 7)

Die damals formulierte städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 688 - Teil 1 erfaßte wegen des ursprünglichen Zusammenhangs der Planung auch den bisher nur als Entwurf beschlossenen Teil 2. Die jetzt vorliegende Begründung ist - ebenso wie die Planung - vor dem Hintergrund dieses sachlichen und räumlichen Zusammenhangs zu sehen.

1. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an die in dem vergangenen Jahrzehnt realisierte Wohnbebauung auf dem ehemaligen Brauerei-Grundstück (Berliner-Kindl Brauerei, vormals Brauerei Zur Eiche) zwischen Prüne und Herzog-Friedrich-Straße/Schaßstraße. Es ist teilweise bebaut mit Gebäuden unterschiedlicher Funktion und Qualität, entstanden zwischen 1948 und 1962. Der ansatzweise erkennbare Blockrand ist jedoch noch nicht geschlossen, diverse Umbauten und Umnutzungen haben in Teilbereichen zu einer kompliziert-verschachtelten Struktur geführt. Die zweigeschossige Bebauung an der Prüne paßt in Flucht und Höhenentwicklung nicht mehr in die veränderte Situation und längerfristige städtebauliche Konzeption. An der Ecke Adelheidstraße/Schaßstraße wird die bestehende Baulücke als Stellplatzfläche (Kundenparkplatz Firma Knutzen) genutzt, die dahinter liegende Lagerhalle ist ein Relikt aus der stark gewerblich geprägten Vergangenheit des Quartiers und ist als Nachbarschaft zur heutigen Wohnbebauung EICHE problematisch.

2. Übergeordnete Planungen

Der 1982/83 im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplans 688 Teil 1 Wohnbauflächen und für Teil 2 Gemischte Bauflächen aus. Diese Darstellungen werden auch in der Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs zum Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Kerngebietsfestsetzung des B-Plans 688 - Teil 2 entspricht den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

In der fortgeschriebenen Rahmenplanung zur südlichen Innenstadt (1991) grenzt die Darstellung des Plangebiets als Mischgebiet einerseits an ein Kerngebiet mit höherem Wohnanteil (zwischen Exerzierplatz und Prüner Gang), andererseits an Wohngebiete allgemeiner oder besonderer Art. - Die

...

konkreten Nutzungsfestsetzungen des B-Plans 688 - Teil 2 sind zwar nicht völlig deckungsgleich mit diesem Planwerk, liegen aber im Rahmen der Interpretations-Toleranz des von seiner Zielsetzung her flexibel anzuwendenden Rahmenplans.

3. Planungsziele/Grundsätzliche Nutzungsdisposition

Städtebauliches Generalthema für den B-Plan 688 - Teil 1 und 2 - ist die Blockrandbebauung. In der Überarbeitung des Entwurfs zum Teil 2 wurde ein noch größeres Gewicht auf die Integration verwendungsfähiger Teile der vorhandenen Gebäudekomplexe gelegt, so z. B. die großflächige Überdachung der ehemaligen Hoffläche zur Prüne hin im Rahmen der Erweiterung von Verkaufsflächen.

Das vorhandene zweigeschossige Gebäude Prüne ~~21~~ ~~25~~ 29 ist jedoch - wie schon im 1982 beschlossenen Entwurf - nicht in ein längerfristiges städtebauliches Konzept zu integrieren und soll durch einen zurückgenommenen viergeschossigen Neubau ersetzt werden, in konsequenter Fortsetzung der Raumkante, die durch die in den 80er Jahren entstandene Wohnbebauung EICHE vorgegeben ist und deren Fortführung bis zur Adelheidstraße schon Thema des damaligen Gesamtplans 688 war. Nicht zuletzt würden durch diese Zurücknahme der Bauflucht die Lebensbedingungen der großen, heute hart an der Ecke des Zweigeschossers stehenden Eiche wesentlich verbessert und Raum geschaffen für die einseitig angeordneten Parkbuchten mit dazwischengestellten kleineren Bäumen.

An der Ecke Adelheidstraße/Schaßstraße ist die Schließung der Blockrandbebauung nicht nur wegen der Klarheit der städtebaulichen Konzeption, sondern auch aus Schallschutzgründen für die dahinterliegende Wohnbebauung wichtig; immerhin bleibt der Schützenwall auch langfristig eine der am stärksten frequentierten Hauptstraßen im Stadtgebiet. Während jedoch in der Adelheidstraße die vorhandene Bauflucht aufgenommen wird, verläuft die geplante Bauflucht an der Schaßstraße mit einer Arkade entlang der bestehenden Grundstücksgrenze und nimmt damit die Fluchtlinie vom südlichen Abschnitt der Schaßstraße auf. Dadurch kommt eine Besonderheit des Wohnkomplexes EICHE deutlicher zum Ausdruck, nämlich das Zurückweichen der Bauflucht hier zugunsten eines Streifens intensiv begrünter Vorgärten an der Westseite der Wohnungen.

Auf einen erneuten Straßenumbau in diesem Teilabschnitt kann verzichtet werden, der heutige Ausbaustandard ist funktionsfähig und auch gestalterisch befriedigend.

Im Übergangsbereich von der geplanten zur bestehenden Randbebauung an der Schaßstraße wurde der Abstand der Gebäude gegenüber der ursprünglichen Konzeption vergrößert, die Bebauung um ein Geschoß in der Höhe reduziert, um die Belichtungsverhältnisse für die bestehenden Wohnungen zu verbessern. Es bleibt aber bei der einseitigen Grenzbebauung, um die Öffnung des Blockrandes in Verbindung mit dem abknickenden Flügel der Wohnbebauung EICHE nicht zu sehr aufzuweiten. Auch dies ist ein Beitrag zur Wohnruhe im Blockinneren.

...

4. Art und Maß der Nutzung

Der B-Plan setzt für fast das gesamte Plangebiet eine Kerngebietsnutzung fest. Im nordöstlichen Teil - überwiegend Bestand - wird mit einer Nutzungsziffer GFZ 2,4 einer Erhöhung der Geschoßzahl an der Prüne zur Kompensation von Flächenverlusten bei zurückgenommener Bauflucht Rechnung getragen. - Im südwestlichen Teil, wo heute hinter dem freien Eckgrundstück die alte Lagerhalle steht, errechnet sich das Nutzungsmaß GFZ 1,8 aus einer viergeschossigen Randbebauung und einer teilweise überbauten Hoffläche.

Diese Ausnutzungsziffern sind nur zu erreichen, wenn der ganz überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht wird. Eine entsprechende textliche Festsetzung sieht dies vor.

Die Einschränkung des Nutzungsspektrums MK (Text Ziffer 1) trägt den Besonderheiten der Situation Rechnung, indem einerseits ein bestimmter Anteil Wohnen gesichert wird (Nachbarschaft zum Wohngebiet EICHE), andererseits Einrichtungen ausgeschlossen werden, die zu erheblichen Konflikten mit der Wohnnutzung führen können (z. B. Diskothek). Trotzdem bleibt der Charakter eines Kerngebiets mit seiner typischen Nutzungsvielfalt gewahrt.

5. Erschließung

Nicht zuletzt aufgrund der in Abschnitt 3 geschilderten Veränderungen bzw. Verschiebungen gegenüber dem 1982 beschlossenen Planentwurf ist im Einfahrtsbereich Schaßstraße (an der "Fuge" zwischen Teil 1 und 2 des B-Plans) eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs für den Teil 2 des Bebauungsplans notwendig geworden. Diese Erweiterung umfaßt überwiegend Flächen, die bisher als öffentliche Verkehrsflächen für den Umbau der Schaßstraße ausgewiesen waren, die jedoch aufgrund der geänderten und inzwischen realisierten Konzeption für den Straßenumbau weitestgehend privates Bauland bleiben können.

Die ursprünglich vorgesehene gemeinsame Erschließung der beiden Teilbereiche von der Schaßstraße aus wäre jetzt nur noch unter großen Schwierigkeiten realisierbar; der überarbeitete Teil 2 des Bebauungsplans 688 sieht daher eine unabhängige Ein- und Ausfahrt für das MK-Gebiet vor, etwa an der Stelle, wo heute schon die Einfahrt zum vorhandenen Lagergebäude ist. Je nach künftiger Entwicklung könnte eine weitere unabhängige Zufahrt von der Prüne aus notwendig werden, jedoch ist die Wahrscheinlichkeit hierfür angesichts der Veränderungen in den letzten Jahren eher als gering einzustufen. Der Bebauungsplan regelt diese Möglichkeit demzufolge als Ausnahme in den textlichen Festsetzungen.

Die Adelheidstraße sollte gegenüber der Tankstelle nicht durch eine weitere Ein- und Ausfahrt belastet werden.

6. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß LBO sollen sicherstellen, daß bei aller Differenzierung im Detail ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebiets gewährleistet ist. So werden hier die gestalterischen Festsetzungen aus Teil 1 des Bebauungsplanes (Außenwände, Fenster, Dä-

cher) als gemeinsamer Gestaltungsrahmen wieder aufgenommen, z. T. in modifizierter Form aufgrund der in Teil 1 gemachten Erfahrungen (Höhenbegrenzung der Dachkörper) oder ergänzt (Schaufenster). Ergänzend sind im Teil 2 des B-Plans auch Festsetzungen zur Begrünung von geschlossenen Wandflächen und Flachdächern enthalten, um trotz des mehr gewerblichen Charakters dieses Teilbereichs eine ausreichende Wohnqualität zu sichern und einen gestalterischen "Bruch" zum südöstlich angrenzenden, stark durchgrünten Wohngebiet (Teil 1) zu vermeiden.

7. Entwicklung der Planung, Abwägung

Die ursprüngliche Gesamtkonzeption des B-Plans 688 stieß bei den Eigentümern eines Unternehmens an der Adelheidstraße auf erhebliche Vorbehalte, was zur Trennung des B-Plans in die Teile 1 (Teilbereiche B und C) und 2 (Teilbereich A) führte. Dadurch sollte eine zeitliche Verzögerung bei der Realisierung der Wohnbebauung EICHE durch langwierige Auseinandersetzungen mit Dritten über das Planungskonzept vermieden werden. Die Abtrennung des Teilbereiches an der Adelheidstraße bereitete insofern keine besonderen Schwierigkeiten, als dieser Bereich trotz der engen Nachbarschaft zum Wohngebiet EICHE von vornherein als Gebiet mit eigenständigem Charakter - stärker gewerblich orientiert - angesehen und abgegrenzt wurde.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 688 - Teil 1 wurden auf der Basis des damals beschlossenen Entwurfs für Teil 2 Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt, wobei es zu einer Annäherung der Standpunkte kam, nicht jedoch zu einer umfassenden Einigung.

Schließlich legte der von den Eigentümern beauftragte Architekt den Entwurf eines Zielplanes vor, der - bis auf das Gebäude Prüne 21 - 25 bzw. den hier zu engen Straßenraum - weitgehend den Zielen der Bauverwaltung entsprach.

Auch waren der von der Stadt unterstützte Erwerb eines ehemaligen Gewerbegrundstückes durch das Unternehmen in seiner unmittelbaren Nachbarschaft (Ecke Prüne/Prüner Gang, B-Plan 660) und die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf dem Stammgrundstück an der Adelheidstraße (durch Überdachung der Hoffläche) Maßnahmen zur Vergrößerung der räumlich-organisatorischen Flexibilität - und somit Schritte auf dem Weg zur Realisierung der städtebaulichen Konzeption.

Ende 1993 jedoch wurde die Umnutzung der alten Lagerhalle an der Schaßstraße für eine weitere Verkaufsflächenvergrößerung beantragt, da die Halle offenbar nicht mehr in vollem Umfang für Lagerzwecke benötigt wurde. Dies war Anlaß für die Bauverwaltung, den Entwurf zum Teil 2 des Bebauungsplans in aktualisierter Form erneut beschließen zu lassen und gleichzeitig per Veränderungssperre eine Entwicklung zu verhindern, die eine Realisierung der Planungsziele weiter erschwert hätte: Die Lagerhalle läßt sich städtebaulich nicht integrieren und blockiert die Schließung des Blockrandes in einem für den Wohnwert des Quartiers insgesamt wichtigen Teilbereich (Lärmemissionen vom Schützenwall).

Wiederum wurden Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt und diesen eine Strategie vorgeschlagen, um schrittweise die im Bebauungsplan 688 (und angrenzend im Bebauungsplan 660) formulierten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Hierauf erfolgte keine Reaktion.

...

Die Zurücknahme der Bauflucht an der Prüne auf die durch das neu gebaute Wohnquartier EICHE bereits vorgegebene Linie ist ein Konfliktpunkt geblieben; die Eigentümer bestehen auf einer unveränderten Flucht und sehen den Bestandsschutz für vorhandene Gebäude nicht als ausreichend an. Die Bauverwaltung hält dagegen eine um etwa 5 m zurückgenommene Raumkante bei gleichzeitiger Erhöhung der Geschoßzahl von 2 auf 4 Geschosse im Interesse der Gesamtkonzeption für unverzichtbar. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere die städtebaulich, architektonisch und funktional mangelhafte Bausubstanz Prüne ~~21~~ 29 ~~25~~, die auch durch diverse Umbauten nicht wesentlich verbessert wurde. Hinzu kommt die immer gravierender werdende Einengung des Lebensraums für die das Umfeld prägende 180 Jahre alte Eiche an der Südostecke des Gebäudes Prüne ~~21 - 25~~. 29.

Sicher läßt sich mit den Mitteln des Planungsrechts bzw. des Bebauungsplans allein keine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung forcieren, es können nur die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen und Möglichkeiten eröffnet werden. Es gehört jedoch zum Wesen der Bauleitplanung, längerfristige Perspektiven im Blick zu haben und - unter Einbeziehung bestehender Qualitäten - Zielvorstellungen zu definieren, eine nicht nur kurzfristig gültige Konzeption zu formulieren. So gesehen muß der Bebauungsplan 688 Teil 2 auch den bereits weitgehend neu geformten Straßenraum in der Prüne konsequent zu Ende führen und logisch an den Teil 1 des ehemaligen Gesamtkonzeptes Bebauungsplan 688 anschließen. Die Erhaltung des Gebäudes Prüne ~~21~~ 29 ~~25~~ kann nur unter Bestandsschutz-Aspekten gesehen werden, als Planungsziel wäre sie nicht zu begründen.

Als positiver Aspekt ist festzustellen, daß - abgesehen von der Bauflucht an der Prüne - weitgehend Einigkeit mit den betroffenen Eigentümern über die städtebaulilche Konzeption besteht, insbesondere auch darüber, daß versucht werden sollte, den Betrieb an seinem heutigen Standort Adelheidstraße zu erhalten. Der Bebauungsplan kann hierfür als planungsrechtliche Grundlage dienen.

8. Kosten und Finanzierung, Erschließungsbeiträge

Bei einer Rücknahme der Bauflucht an der Prüne sind ca. 250 m² heutiges Bauland für die endgültige Herstellung des Straßenraums zu erwerben. Die notwendige Kompensation hierfür wird weitgehend erreicht durch die in dem betreffenden Randbereich festgesetzte Erhöhung der zulässigen Geschoßzahl von 2 auf 4.

Eine genauere Ermittlung der Höhe der Entschädigung zum heutigen Zeitpunkt macht wenig Sinn, da die Entscheidung über einen Abbruch des Gebäudes Prüne ~~21~~ 29 ~~25~~ derzeit nicht ansteht und - jedenfalls aus verkehrlicher Sicht - auch nicht forciert wird.

Im übrigen werden bei Aus- oder Umbau vorhandener Erschließungsanlagen Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) erhoben. Die Landeshauptstadt Kiel beteiligt sich am Aufwand im Rahmen der jeweils gültigen Fassung ihrer Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau und Umbau von vorhandenen Straßen, Wegen und Plätzen.

...

9. **Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**

Zur Sicherung der Plandurchführung können angeordnet werden

a) die Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB),
b) die Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB),
c) die Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB) und
d) die Gebote nach §§ 175 - 179 BauGB.

Für Entschädigungsansprüche sind die §§ 39 - 44 BauGB anzuwenden.

10. **Städtebauliche Kenndaten** (ca.-Werte)

Gesamtfläche des Bebauungsplanes		5.650 m²
- Anteil Nettobauland		4.600 m²
- Anteil Verkehrsflächen		1.050 m²
Nettobauland MK		4.350 m²
- SW-Teil (GFZ 1,8) BGF 3.000 m²		1.700 m²
- NO-Teil (GFZ 2,4) BGF 6.400 m²		2.650 m²
Summe BGF im MK-Gebiet		9.400 m²
- EG-Nutzungen Gewerbe, Einzelhandel		3.500 m²
- 1. und 2. OG-Nutzungen Büros/Praxen/Wohnen		4.100 m²
- 3. OG-Nutzung Wohnen		1.800 m²
Anzahl der Wohnungen bei 90 m² BGF/WE	min.	20 WE
	max.	60 WE

Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat

~~Auflagen und~~ Hinweiserfüllung
gem. Erlaß des Innenministers des
Landes Schl.-Holst. vom 10.03.1997
Geschäftsz.: IV 810 c - 512.111-2 (688 Teil III)
~~Beschluß der Bauverwaltung~~
~~vom~~

Kiel, den 18. März 97

Landeshauptstadt Kiel
Der ~~Magistrat~~ Oberbürgermeister
Im Auftrage:

Stadtamtmann

LANDESHAUPTSTADT 239 KIEL