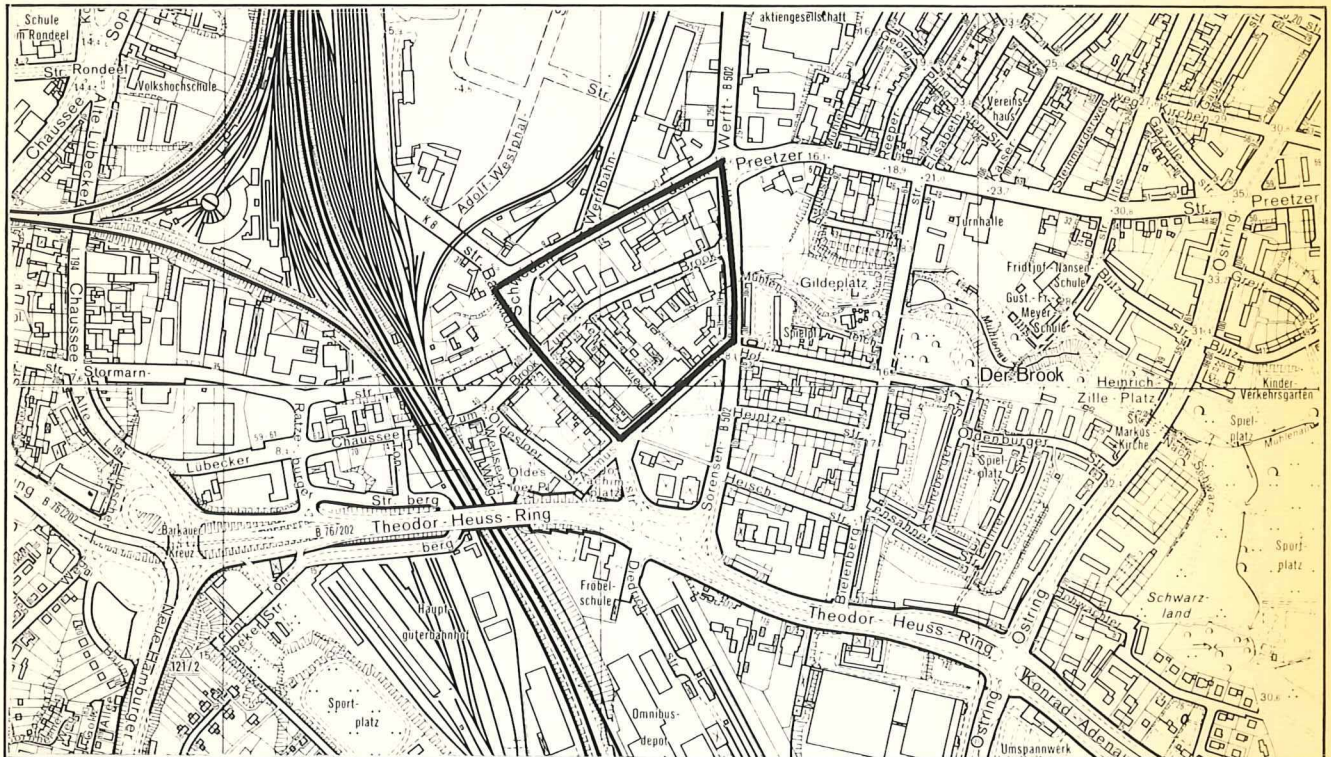


197

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 719

Baugebiet: Kiel – Gaarden zwischen Schwedendamm, Sörensenstraße,
Asmusstraße und Bahnhofstraße.

Übersichtskarte M 1: 10 000



Begründungsinhalt:

- 1.0 Ziel und Zweck der Planung
 - 1.1 Anlaß der Planaufstellung
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Planinhalt
 - 1.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 1.3.2 Gestaltungsanforderungen
 - 1.3.3 Erschließung
 - 1.3.4 Immissionsschutz
 - 2.1 Abwägung
 - 2.2 Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG
 - 2.3 Anregungen und Bedenken aus der TÖB Beteiligung
 - 2.4 Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
 - 3.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
 - 4.0 Erschließungsbeiträge
 - 5.0 Überschlägige Kosten und Finanzierung
- Anhang – Straßenprofile

1.0 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich "Zum Brook" gehört mit seiner ungeordneten Bau- und Grundstücksstruktur zu den Problemgebieten Gaardens. Die starke bauliche Entwicklung aus der Zeit der Jahrhundertwende hat sich in diesem Teil Gaardens nur in Ansätzen vollzogen und mit der hier vorhandenen Bebauung des Dorfkernes überlagert. Dieser Dorfkern mit dem Mühlen- teich (heute Betriebsgrundstück Auto-Herold) befand sich im Bereich der Einmündung der Straße Zum Brook in die Sö- rensenstraße. Die Straße Zum Brook, damals Ost- und West- ufer verbindende Hauptverkehrsstraße, war bis 1860 weitläu- fig bebaut, die Straße Kehr wieder zu der Zeit als Sackgas- se angelegt, nur teilweise.

Der Kieler Stadterweiterungsplan von 1900 (Stübbenplan) projektierte das hier bis 1914 entstandene Verkehrsnetz, mit Ausnahme des Schwedendamms im Abschnitt zwischen Werftbahnstraße und Werftstraße. Bis 1914 erfolgte die noch heute erhaltene Bebauung der Sörensenstraße und der Bahnhofstraße mit viergeschossigen Miethäusern.

Der Kriegsausbruch und die geänderten Verhältnisse in der Weimarer Republik, in der es keinen nennenswerten priv. Wohnungsbau gab, verhinderte die weitere Bebauung des Ge- bietes nach dem Stübbenplan. Die unbebauten Flächen wurden provisorisch mit gewerblichen Nutzungen belegt.

Die in der Folge entstandene Gemengegelage, zusätzlich be- lastet durch die hier vorhandene Bündelung von Hauptver- kehrsstraßen und die Emissionen des ehemals benachbarten Schlachthofes und der Speisefettfabrik, verhinderte bisher eine städtebaulich befriedigende Neuordnung dieses Quar- tiers.

Die erfolgte Verlagerung dieser Betriebe und die inzwi- schen im Hörnbereich eingeleitete städtebauliche Aufwer- tung des Gebietes eröffnet auch für das Baugebiet "Zum Brook" neue Entwicklungsperspektiven, die mit der Aufstel- lung des Bebauungsplanes gesichert werden sollen.

1.2 Geltungsbereich

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 6,5 ha liegt südlich der Hörn und damit im geographisch zentralen Bereich der Landeshauptstadt Kiel.

Es erfaßt die gewerblich genutzten Flächen zwischen Schwedendamm und Zum Brook sowie das daran angrenzende Wohngebiet bis zur Asmusstraße.

Der Umfang und der Zustand der gewerblichen Nutzungen weist deutliche Unterschiede auf. Im westlichen Teil, der Straße Zum Brook zugeordnet, überwiegen extensive Nutzungen wie Schrottplatz, Lagerplatz für Neuwagen sowie die leerstehende ehemalige Meierei. Im östlichen Teil, dem Schwedendamm und der Sörensenstraße zugeordnet, werden die Grundstücke intensiver genutzt, sie sind teilweise vollständig überbaut, was unter anderem auch auf die kleinteiligen Grundstückszuschnitte zurückzuführen ist.

Im Bereich zwischen Zum Brook und der Asmusstraße überwiegt die Wohnnutzung. Die Bebauung gliedert sich hier in eine ältere 2- bis 3-geschossige Bebauung entlang der Straße Zum Brook und Kehr wieder und in eine neuere, bis 1914 entstandene 4- bis 5-geschossige Bebauung entlang der Sörensen- und der Bahnhofstraße.

Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand.

Am östlichen Ende der Straße Zum Brook befindet sich ein Gewürz- und Schlachtereibedarfhandel sowie ein Autohaus. Diese Nutzungen sind, mit Ausnahmen von Betriebsteilen des Autohandels, mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar. Die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild ist bis auf die Ecksituation Sörensenstraße zufriedenstellend. Zwei weitere großflächige Handelsbetriebe befinden sich beidseitig Kehr wieder an der Asmusstraße. Diese Betriebe sind Folge Nutzungen einer ausgelagerten Holzhandlung (jetzt Teppichhandel) bzw. eines im Gebiet ansässigen Autohandels (jetzt Tapetenhandel). Beide Grundstücke sind für die vorhandenen Verkaufsflächen nicht ausreichend bemessen, so ist beispielsweise der jeweilige Stellplatzbedarf auf den Grundstücken nicht unterzubringen.

1.3 Planinhalt

1.3.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Die zur Zeit gewerblich genutzten Flächen zwischen Schwedendamm und Zum Brook werden entsprechend ihrer Standortqualität als Kerngebiet festgesetzt. Mit dem breiten Nutzungsspektrum dieser Baugebietskategorie werden die hier standortgerecht angesiedelten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Die hier nicht standortgerecht angesiedelten Betriebe, wie z. B. der Schrotthandel, behalten lediglich Bestandschutz und sollen durch höherwertige Nutzungen ersetzt werden.

200

Das hohe Nutzungsmaß, das bei dieser Gebietsausweisung möglich ist, soll Anreiz sein für eine bauliche Neuordnung dieses Bereiches.

Eine wichtige Maßnahme zur Neuordnung ist die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude (Lagergebäude Schwedendamm 8 und die benachbarte ehemalige Margarinefabrik).

Um die Versorgungsfunktion des Gaardener Zentrums und des Sophienblattes nicht zu gefährden, sind Einkaufszentren und Einrichtungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO im Kerngebiet ausgeschlossen.

Der Bereich zwischen Zum Brook und Asmusstraße wird entsprechend dem Bestand als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit bleiben die heute bestimmenden Nutzungen weiterhin zulässig.

Die Blockrandbebauung entlang der Bahnhofstraße und der Sörensenstraße bleibt als bestimmendes Strukturelement dieses Gebietes erhalten und soll langfristig entlang der Asmusstraße ergänzt werden. Damit erhält dieser Bereich ein einheitliches Stadtbild im Sinne des Stübbenplanes von 1900. Die Schließung dieser Blockseite und die Überbauung der Straße Kehrwieder schirmt dabei zugleich den Blockinnenbereich wirksam vor den Verkehrsemissionen ab.

Der vorgesehene Umbau der Straße Kehrwieder zur Sackgasse schafft die Voraussetzung, auf den nicht mehr zur Erschließung benötigten Flächen einen öffentlichen Verweilbereich zu schaffen. Dieses Konzept hat zur Voraussetzung, daß sowohl die Halle des Teppichhandels als auch die Halle des Tapetenhandels, die sich beide nicht in die Baustruktur einfügen, verlagert werden.

~~Die Wohnbebauung, die erhalten werden soll, wird als Baukörperfestsetzung gemäß § 16 (4) BauNVO ausgewiesen. Das hier vorhandene Maß der baulichen Nutzung liegt zum Teil erheblich über den Höchstwerten der BauNVO. Diese Überschreitung ist durch die prägende Wirkung der Blockrandbebauung für diesen Bereich, die erhaltenswerte Bausubstanz und die nach Durchführung des Bebauungsplanes erzielten Wohnumfeldverbesserungen gerechtfertigt. (siehe Seite 9)~~

1.3.2 Gestaltungsanforderungen

Für die Fassaden der Gebäude in den Baugebieten sind die Materialien festgesetzt. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Baugebiete erreicht werden.

207

Die roten Ziegelfassaden im Kerngebiet gehen auf die aufgrund ihrer Lage oberhalb des Hanges vom Westufer sichtbaren Ziegelfassaden des Sanierungsgebietes Gaarden, der Mühlenstraße und der Buschfeldstraße ein und bilden eine vom Material her einheitliche, die Hörn umfassende Großstruktur, die sich in ihrer architektonischen Wirkung deutlich vom gründerzeitlichen Wohnungsbau im Inneren Gaardens absetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist geschlämmtes Mauerwerk mit Farbanstrich, bzw. sind geputzte Fassaden mit Farbanstrich vorgesehen. Damit gilt das bestimmende Material des Bestandes auch für die als Ergänzungsbauten vorgesehene Neubebauung.

1.3.3 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Baugebiet sind ausreichend dimensioniert. Die Verkehrsflächen werden teilweise umgestaltet um, wie in der Straße Zum Brook, die vorhandenen Bäume zu erhalten oder wie in der Asmusstraße, mehr Parkplätze zu schaffen. Insgesamt werden so 50 zusätzliche Parkplätze geschaffen. Geeignete Flächen für weitere Parkplätze stehen aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung nicht zur Verfügung, so daß zwar auch in Zukunft mit einer gewissen Unterversorgung im Hinblick auf die Richtwerte zu rechnen ist, gegenüber dem jetzigen Zustand jedoch eine Verbesserung eintritt.

1.3.4 Immissionsschutz

Die Wohnbebauung im Gebiet ist durch Verkehrsemissionen der Bahnhof- und der Sörensenstraße und in Teilbereichen durch Emissionen der vorhandenen Betriebe belastet. Während die letztgenannten Emissionen künftig infolge der Nutzungsabstufung fortfallen, bleiben die Verkehrsemissionen unverändert. Sie sind Erbe des Stadterweiterungsplanes von 1900, der diesen Straßen bereits damals die heutigen Verkehrsfunktionen zuwies. Was damals infolge der geringen Verkehrsmengen unproblematisch war, führt heute zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe. Diese, für viele Straßen im Stadtgebiet zutreffende Situation, kann nicht allein aus der Sicht des Immissionsschutzes, etwa durch Zuordnung lärmunempfindlicher Nutzungen, gelöst werden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, aktiver Schallschutz durch Bebauung der Blockseite an der Asmusstraße und passiver Schallschutz mit Schallschutzfenstern an der Bahnhof-, der Sörensen- und der Asmusstraße, wird ein der städtebaulichen Situation gerecht werdender Ausgleich geschaffen. (siehe Seite 9)

2.1 Abwägung

Das Gebiet weist infolge der geschilderten Entwicklung nicht durchgehend homogene Strukturen auf. Dadurch ent-
folgende Nutzungskonflikte:

Bereich Zum Brook/Asmusstraße

Die Festsetzungen sind hinsichtlich der Nutzung und Struktur aus dem Bestand entwickelt. Nicht berücksichtigt werden können dabei die "Hinterhofbetriebe", wie z. B. der Kfz-Betrieb Zum Brook 23 sowie die ehemalige Holzhandlung Kehr wieder/Asmusstraße, die lediglich Bestandschutz erhalten. Diese Betriebe blockieren die Grundstücksflächen, so daß die nach der LBO erforderlichen Nebenanlagen, wie Spielplatz etc., nicht errichtet werden können und sind auch wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen als städtebaulicher Mißstand anzusehen, der in der Planung nicht festgeschrieben werden kann. Soweit diese Grundstücke geeignet sind, werden sie als Gemeinschaftsstellplatzflächen ausgewiesen.

Bereich Zum Brook/Schwedendamm

Der durch unterschiedliche Folgenutzungen gekennzeichnete Bereich zwischen Schwedendamm und Zum Brook, der z. Z. als Gewerbegebiet anzusehen ist, soll städtebaulich aufgewertet und erneuert werden.

Dieser Planungsansatz ist möglich, weil besonders im westlichen Teil zusammenhängende Flächen nur als Lagerplatz genutzt werden oder wie die ehemalige Margarinefabrik teilweise brach liegen. Die hier vorhandenen Betriebe erhalten lediglich Bestandschutz, d. h., Entwicklungsmöglichkeiten sind nur in begrenztem Umfang, ggf. mit Auflagen, möglich. Diesen Entschränkungen stehen als Ausgleich die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber.

Anders verhält es sich im intensiver genutzten und bebauten östlichen Bereich. Die dort vorhandenen Nutzungen bleiben zum Teil weiterhin zulässig; die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen darüber hinaus für diese Betriebe ein höheres Nutzungsmaß.

Für die übrigen Flächen kann die Neuordnung erst durchgeführt werden, wenn expandierende Betriebe, die bereits jetzt nach § 34 BauGB bzw. künftig gemäß Bebauungsplan keine oder nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten haben, den Standort verlassen. In diesem Fall erleichtern die durch den Bebauungsplan gegebenen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten den Standortwechsel.

Dieser Planungsansatz beinhaltet, daß hier über einen längeren Zeitraum Nutzungen verschiedener Baugebietskategorien wie bereits bisher nebeneinander existieren. Aufgrund der vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen sind Unverträglichkeiten allerdings ausgeschlossen.

2.2 Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG (Darlegung 19.02. - 04.03.1986; Anhörung Ortsbeirat 09.04.1986)

Abwägungsrelevante Anregungen bzw. Bedenken wurden während der Bürgerbeteiligung nicht vorgebracht.

2.3 Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange

Wesentliche Anregungen bzw. Bedenken konnten in die Planung eingearbeitet werden, ohne daß dadurch das städtebauliche Leitbild in Frage gestellt würde. Dies ist z. B. die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes an der Asmusstraße sowie Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Forderung nach uneingeschränkter Anpassung der Betriebe an künftige Gegebenheiten einerseits sowie andererseits der Auffassung, daß sämtliche Betriebe im Geltungsbereich bei Durchführung der Planung ausgesiedelt werden müssen, konnte nicht gefolgt werden.

Den Betrieben sind auch jetzt, durch die Lage und Beschaffenheit des Grundstückes, tatsächliche und durch den § 34 BauGB rechtliche Entwicklungsgrenzen vorgegeben. Diese Entwicklungsgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht eingegrenzt, sondern lediglich in Bereichen neu bestimmt.

Bei den Betrieben, die künftig nur Bestandschutz erhalten, handelt es sich um Nutzungen, die aus stadtplanerischen Gründen verlagert werden sollen, wie z. B. der Schrotthandel. Besonders bei diesem Betrieb beinhaltet der Bebauungsplan keine Änderung der tatsächlichen Situation, da der Betrieb bereits jetzt infolge der Nachbarschaft zum Wohnen kaum Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Die geforderte Verlagerung der Betriebe, die künftig nur Bestandschutz erhalten, ist nicht erforderlich. Diese Betriebe stören nicht so sehr wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen, sondern weil sie sich nicht in die Baustruktur einfügen (z. B. der Teppichhandel) oder das Grundstück für erforderliche Nebenanlagen blockieren (Hinterhofbetriebe).

204

2.4 Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Das Speichergebäude Schwedendamm 8 wurde zwischenzeitlich als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft; die Eintragung ins Denkmalsbuch wird vorbereitet. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet, den Beteiligten wurde gemäß § 2 a (7) BBauG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weiterhin wurden Begrünungen im Schwedendamm bzw. in der Sörensenstraße angeregt. Diese Anregungen werden bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung beachtet. Die Darstellung von Baumpflanzungen im Straßenraum, die wie in der Planzeichenerklärung erläutert, keine Festsetzung ist, illustriert lediglich die Planungsabsichten. Da zwischen Vorplanung und Ausbaumaßnahme häufig längere Zeiträume verstreichen, in denen sich die Rahmenbedingungen ändern können, werden die Pflanzstandorte endgültig erst im Ausbauplan festgelegt.

Gegen die Ausweisung eines MK-Gebietes am Schwedendamm wurden Bedenken erhoben und im wesentlichen damit begründet, daß für weitere "Büroflächen" kein Bedarf gesehen wird. Es wird eine Mischgebietsausweisung angeregt, die mehr "Flexibilität" verspricht, den Interessen der Gewerbetreibenden im Baugebiet dient und für die vorhandenen Betriebe keine Einengung der Entwicklungsmöglichkeiten darstellt.

60 % der Flächen am Schwedendamm entfallen auf 2 Grundstücke, die beide nur sehr extensiv genutzt werden. Auf beiden Grundstücken befindet sich jeweils ein Kulturdenkmal (Lagergebäude sowie ehemalige Meierei). Es ist im öffentlichen Interesse, die Gebäude so zu nutzen, daß ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist und gleichzeitig die Umgebung der Gebäude so zu gestalten, daß sie den Belangen der Denkmalpflege Rechnung trägt. Beiden Anforderungen werden die vorhandenen Nutzungen (Schrotthandel auf dem Grundstück des Lagergebäudes, Hundefutterverkauf und Auto-waschstaße etc. auf dem Meiereigrundstück) nicht gerecht.

Beide Eigentümer bemühen sich um eine Umnutzung bzw. eine Veräußerung der Grundstücke. Mit einem Eigentümer werden Kaufverhandlungen geführt. Bei dieser Ausgangslage und dem ähnlichen Nutzungsspektrum der Baugebiete (MK/MI) erfolgte die Entscheidung für die Ausweisung als Kerngebiet u. a. wegen dem damit verbundenen höheren Maß der baulichen Nutzung.

205

Im übrigen Gebiet sind diese Umnutzungstendenzen nicht erkennbar. Die hier vorhandenen Betriebe sind allerdings mit Ausnahme des Reifenmontagebetriebes, im Kerngebiet auch weiterhin planungsrechtlich zulässig (z. B. der Fleischereimaschinenhandel und die Autoverkaufsstelle als Geschäftsgebäude gemäß § 7 (2) Nr. 1 BauNVO). Das gleiche gilt für die an der Straße Zum Brook gelegene Wohnnutzung, die durch Textfestsetzung abgesichert ist.

Eine grundsätzliche Behinderung durch die MK-Ausweisung ist für die vorhandenen Betriebe daher nicht gegeben.

3.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Falls erforderlich können zur Neuordnung des Grund und Bodens angewendet werden:

- die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB)
- die Grenzregelung (§§ 80 bis 84 BauGB)
- die Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB).

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

4.0 Erschließungsbeiträge

Beim Aus- oder Umbau vorhandener Erschließungsanlagen werden Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) erhoben. Die Landeshauptstadt Kiel beteiligt sich am beitragsfähigen 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.

5.0 Überschlägige Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten:

406

1. Wert des Grund und Bodens, Kosten der Freilegung und Herstellung der Verkehrsflächen	885.000,-- DM
2. Netzbaukosten für die	
- Schmutzwasserkanäle	210.000,-- DM
- Grundstücksanschlußkanäle	225.000,-- DM
- Regenwasserkanäle	70.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	45.000,-- DM
Gesamt	1.435.000,-- DM =====

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Landeshauptstadt Kiel gedeckt.

Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat

Hinweiserfüllung gemäß Erlaß des Innenministers vom
07.04.1989 - Gesch.-Z.: IV 810a-512.113-2 (719):

Zu 1.3.1:

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

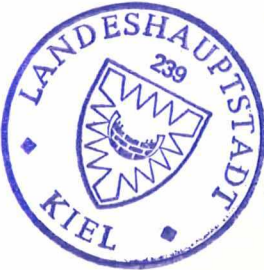
- Die Wohnbebauung, die erhalten werden soll, wird als Baukörperfestsetzung gemäß § 16 (4) BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die Höchstwerte der BauNVO überschritten.
- In den Fällen, in denen die Blockrandbebauung ergänzt werden soll, wird das Maß der Nutzung gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei ergibt sich teilweise eine Überschreitung der Höchstwerte wie z. B. an der Blockecke zum Brook/Sörensenstraße.

Diese nach § 17 (9) BauNVO zulässigen Überschreitungen ergeben sich durch die erhaltenswerte und prägende Blockrandbebauung sowie durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte. Dagegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar bzw. wurden im Planverfahren nicht vorgebracht.

Zu 1.3.4:

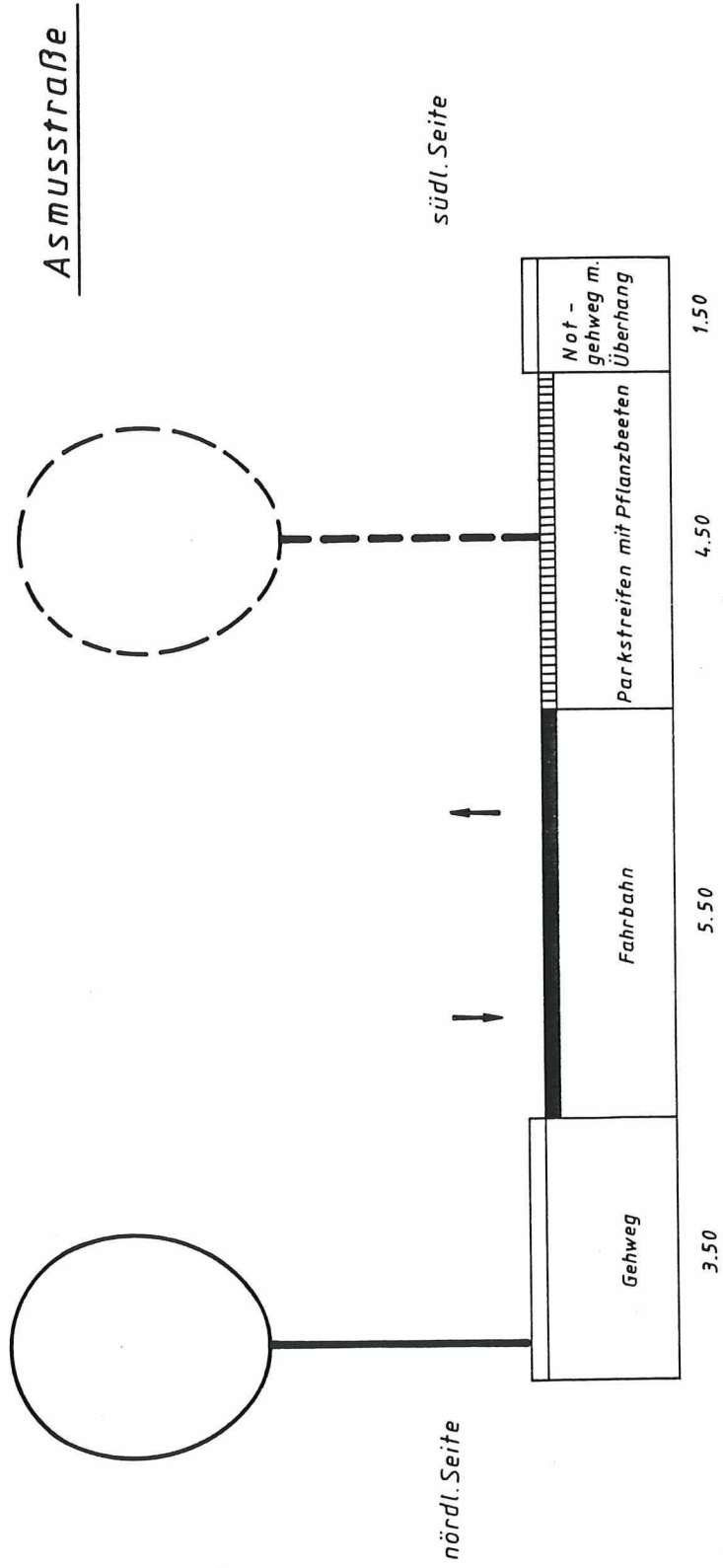
Die Ermittlung der Schallschutzklasse für die Fenster erfolgte auf der Grundlage der Lärmkarte Kiel - Verkehrslärm - .

Sponholz
Ltd. Mag.-Baudirektor



Bebauungsplan Nr. 719
Baugebiet: Kiel - Gaarden : Zwischen Schwedendamm -
Sörensensstraße - Asmusstraße und Bahnhofstraße

Straßenquerschnitt M 1 : 100



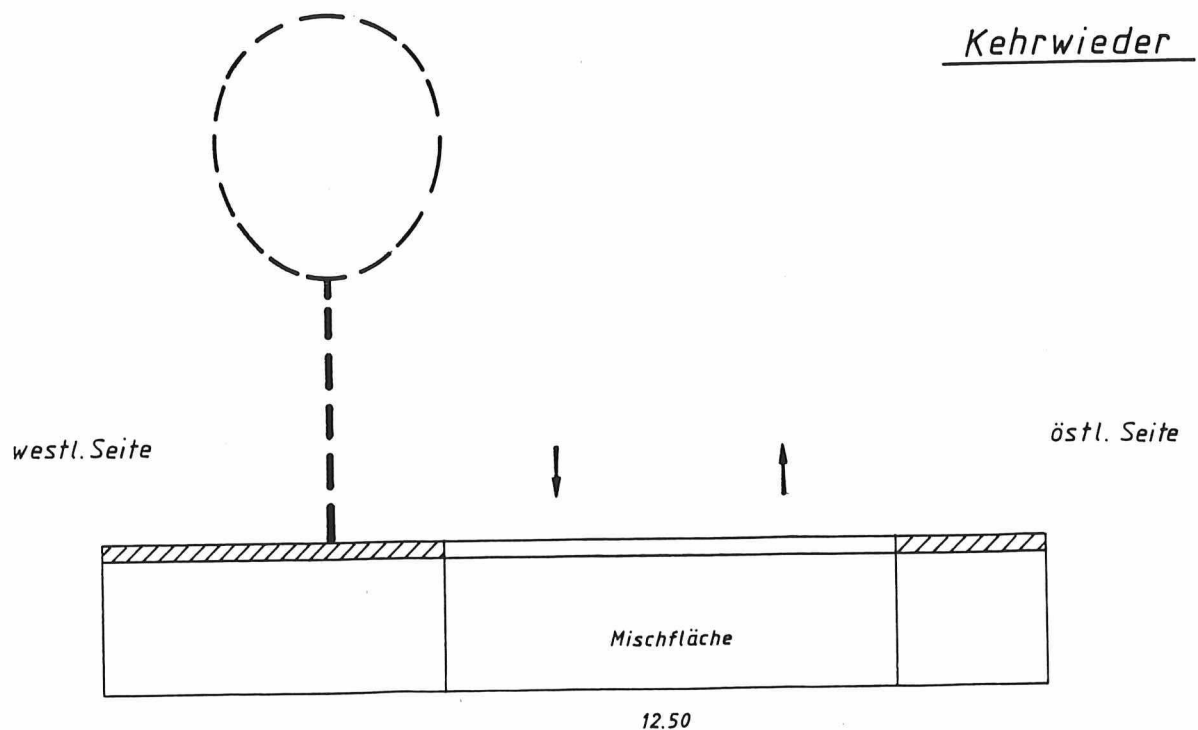
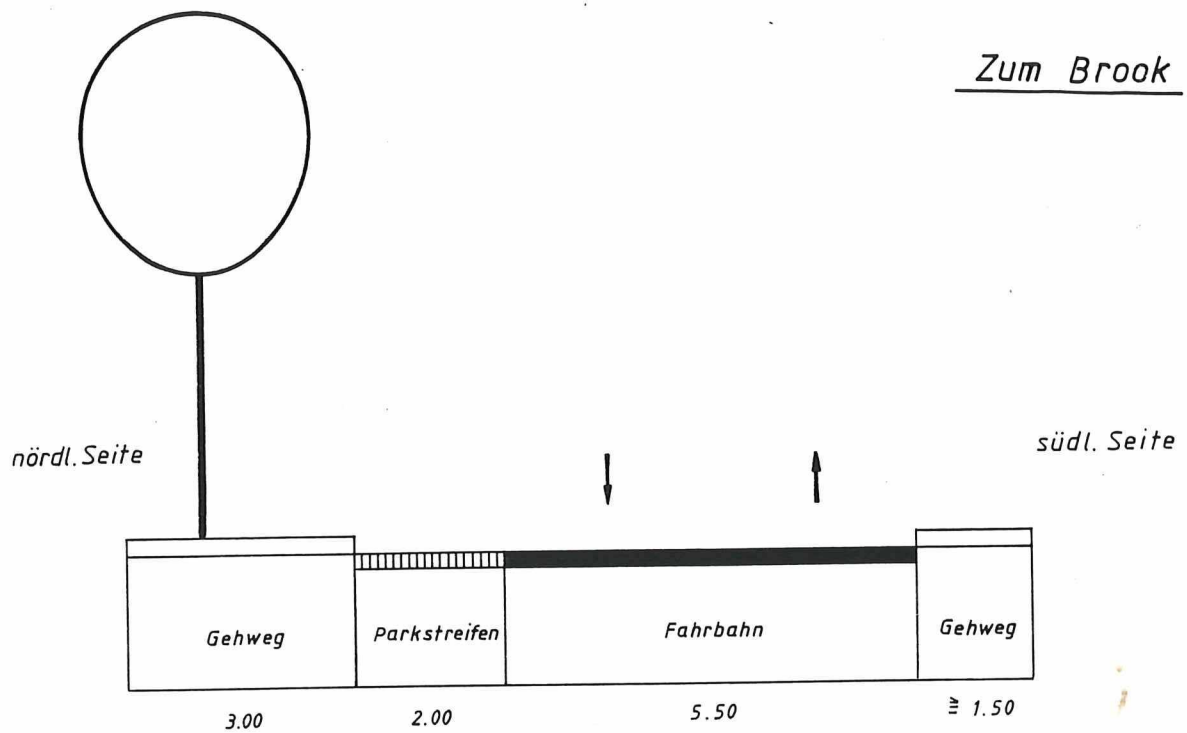
607

208

Bebauungsplan Nr. 719

Baugebiet : Kiel - Gaarden : Zwischen Schwedendamm -
Sörensenstraße - Asmusstraße und Bahnhofstraße

Straßenquerschnitte M 1:100

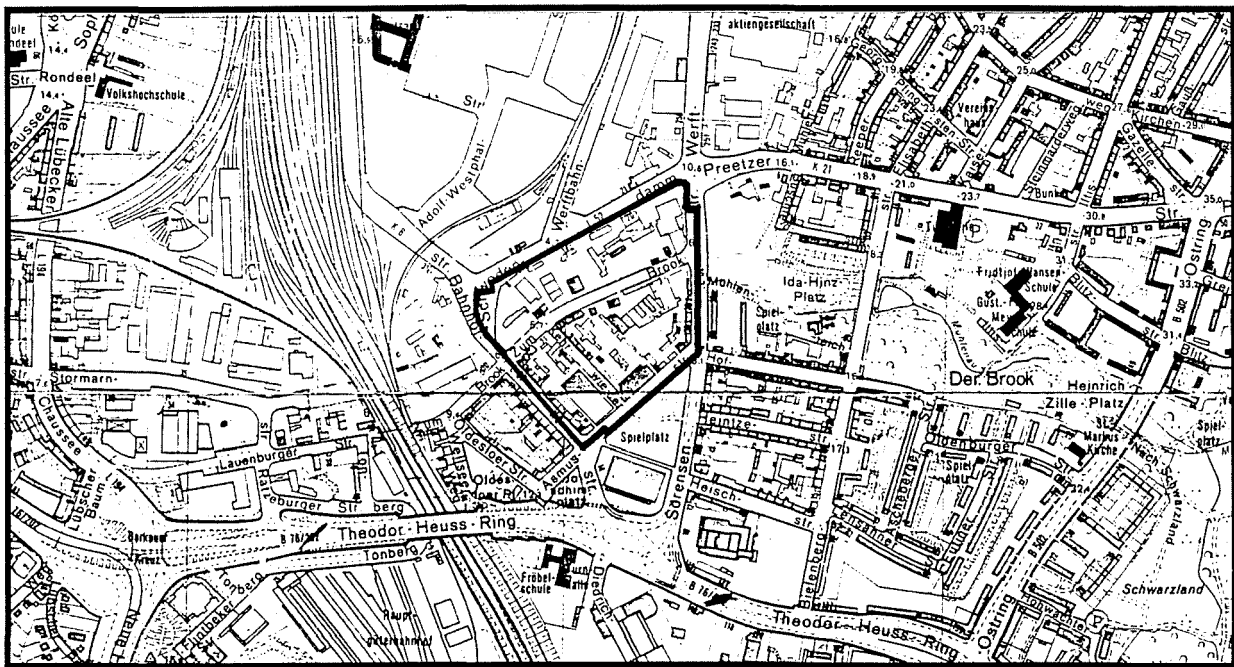




HEILUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 719

Baugebiet: Kiel - Gaarden. Zwischen Schwedendamm, Sörensenstraße,
Asmusstraße und Bahnhofstraße



Übersichtskarte M. 1:10000



Plangrenze des räumlichen Geltungsbereiches

gez. Klein-Knott

Stadtrat

gez. Sponholz

Ltd. Baudirektor

1. Heilungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 719

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 719, Stadtteil Kiel-Gaarden, umfasst das Gebiet zwischen Schwedendamm, Sörensenstraße, Ausmusstraße und Bahnhofstraße.

2. Ziele und wesentliche Inhalte des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 719

Die sehr heterogen genutzten und bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen städtebaulich neu geordnet werden. Zwischen den Straßen Schwedendamm und Zum Brook soll ein Kerngebiet neu geschaffen werden. Zwischen Zum Brook und Ausmusstraße soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen die strukturell hier bestimmende Blockrandbebauung festgeschrieben werden.

3. Formelles und materielles Heilungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 719 leidet an einem Ausfertigungsfehler. Die fehlerhafte Ausfertigung ist ein Form- bzw. Verfahrensfehler, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Der Ausfertigungsfehler stellt einen sonstigen Verfahrens-/Formfehler nach Landesrecht dar, den die Gemeinde gemäß § 215 a Abs. 2 BauGB durch Nachholen der Verfahrensschritte (Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und öffentliche Bekanntmachung) heilen und den Bebauungsplan somit wieder zur Rechtskraft führen kann. Zur Sicherung der nach wie vor gültigen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 719 soll dieser geheilt werden.

4. Formelle und materielle Voraussetzung für eine erneute Inkraftsetzung

Voraussetzung für eine aktuelle Inkraftsetzung ist neben der Nachholung der fehlerhaften Verfahrensschritte vor allem die Überprüfung der Vereinbarkeit der heutigen Rechts- und Sachlage mit der ursprünglichen Abwägung zum Satzungsbeschluss. Das Stadtplanungsamt hat das Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 719, der mit Datum vom 20.07.1989 erstmalig in Kraft getreten ist, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechts- und Sachlage überprüft. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 719 besteht nach wie vor in der Ausweisung eines Kerngebietes, Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung (vom 01.10.1982) des gültigen Flächennutzungsplanes von 1970 überein; sie stimmen ebenfalls mit den Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung Kiel-Gaarden überein. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Materielle Überprüfung der Rechts- und Sachlage

Insgesamt sind keine abwägungserheblichen Änderungen der Rechts- und Sachlage festzustellen, die zwingend zu einer neuen Sachentscheidung/Abwägungsentscheidung führen. Insbesondere sind folgende kritische Punkte überprüft worden:

a) **Baurechtliche Grundlagen**

Im Bebauungsplan sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die weiterhin als öffentlich-rechtliche Absicherung von Wegetrassen und Leitungen erforderlich sind.

b) **Immissionssituation**

Die Wohnbebauung im Gebiet ist durch Verkehrsemissionen der Bahnhof- und der Sörensenstraße und in Teilbereichen durch Emissionen der vorhandenen Betriebe belastet. Während die letztgenannten Emissionen künftig infolge der Nutzungsabstufung reduziert werden, bleiben die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, aktiver Schallschutz durch Bebauung der Blockseite an der Asmusstraße und passiver Schallschutz mit Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse III) an der Bahnhof-, Sörensen- und Asmusstraße wird ein der städtebaulichen Situation angemessener Ausgleich geschaffen.

c) **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Unabhängig von einem Bebauungsplan besteht für das Gebiet Planungsrecht nach § 34 BauGB mit der Folge, dass die Bebauung der Flächen nicht als ausgleichsrelevante Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in den Natur- und Landschaftshaushalt zu werten sind. Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind daher nicht erforderlich.

d) **Landesnaturschutzgesetz: Biotope nach § 15 a/b LNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope nach § 15 a/b LNatSchG bekannt.

e) **Altstandorte**

Im Bebauungsplan Nr. 719 sind zwei Altstandorte bekannt:

Katasterbezeichnung	Bezeichnung der Verdachtsfläche	(Vor-)Nutzung	Schadstoffinventar
AS 55	Schwedendamm 6	Speicher der Firma J. F. M. Hass. Lagerung von Altmetallen und Lappen	Schwermetallbelastete Gebäudestäube
AS 436	Zum Brook 1-3	Kfz-Werkstatt, Tankstelle	Mineralölkohlenwasserstoffe

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes werden die Altstandorte unter „Hinweise“ zu möglichen Kontaminationen im Plangebiet nachträglich in einer Tabelle aufgenommen. Im Hinblick auf die Bestands-/Nutzungsgeschichte des Plangebietes konnten bauleitplanrelevante Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen für den überplanten Bereich nicht generell ausgeschlossen werden. Nach der Auswertung aller vorliegenden

Daten kann festgehalten werden, dass die nachgewiesenen und/oder vermuteten Verunreinigungen den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen. Einer 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 (Sanierungs-)Maßnahmen 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/vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials/Sanierungsumfanges sowie Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung und/oder Wiederverwertung und Aushubmaterial erforderlich werden.

f) Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehen das ehemalige Lagergebäude Schwedendamm 8 und die benachbarte ehemalige Margarinefabrik Schwedendamm 10 – 12.

6. Gesamtergebnis der Anlassprüfung

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan Nr. 719 unverändert den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Kiel. Gegenüber der im Jahre 1988 durchgeführten Abwägung hat sich die Rechts- und Sachlage zwar geändert; jedoch sind die Änderungen nicht so abwägungserheblich, dass zwingend eine modifizierte Sachentscheidung erforderlich ist. Eine erneute Abwägung unter heutigen Gesichtspunkten würde zu keinem anderen Abwägungsergebnis führen, so dass der Bebauungsplan inhaltlich unverändert aktuell in Kraft gesetzt werden kann.

Klein

61 Hans-Jürgen Sponholz	61.32 Birgit Kulgemeyer	61.21 Christian Schnura
<i>[Signature]</i> 3.7.00	<i>[Signature]</i> 15.06. 2000	<i>[Signature]</i> 27.5.

2. Z. d. A. bei 61.21.
32

Ronald Klein-Knott
Stadtrat für Bauwesen und Stadtplanung