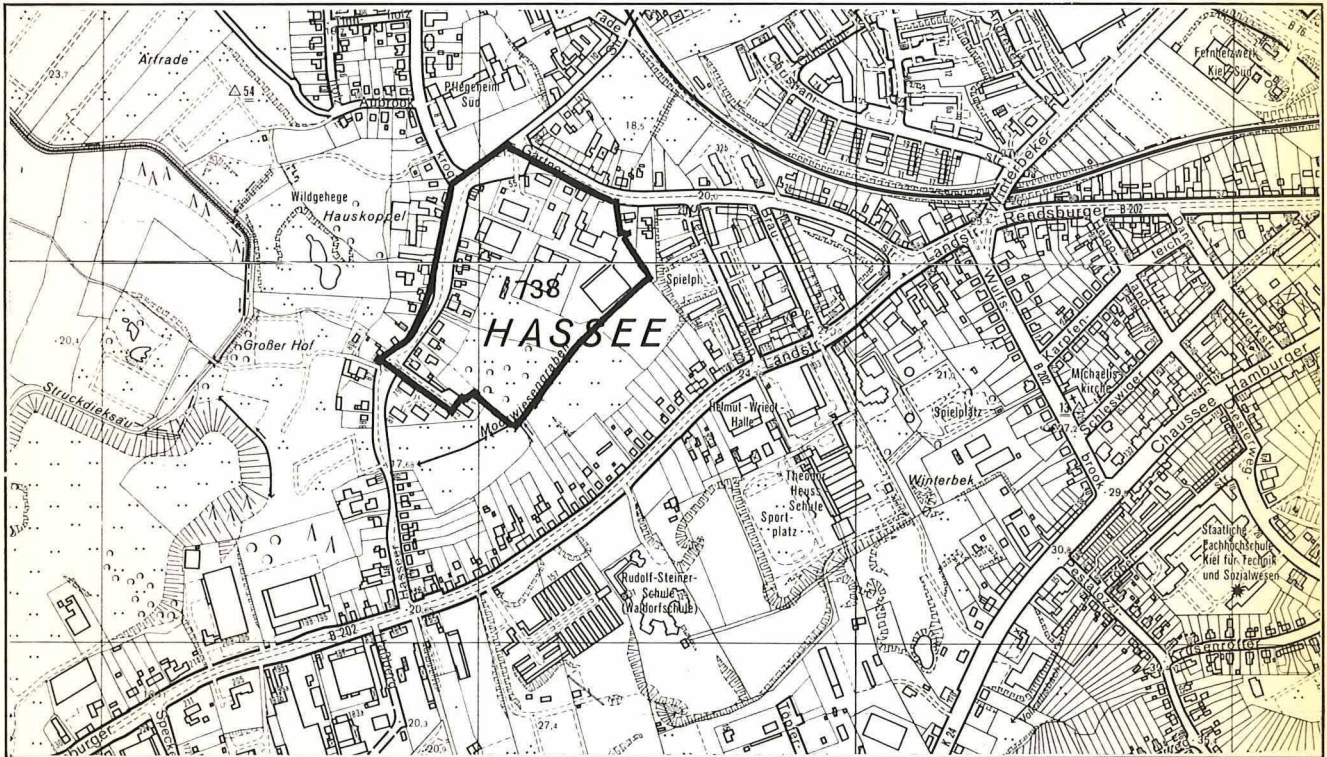




BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 738

Baugebiet: Kiel-Hassee. Hasseer Straße · Gärtnerstraße · Moorwiesen-
graben

Übersichtskarte M 1: 10 000



Begründungsinhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich und Ausgangssituation
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Planinhalt
5. Umweltverträglichkeit der Planung
6. Abwägung
 - A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß
 - B. Abwägung zum Satzungsbeschluß
7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Erschließungsbeiträge
8. Kosten und Finanzierung

1. Planungsanlaß

Mit dem Bebauungsplan Nr. 738 sollen für das o. g. Gebiet in Kiel-Hassee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Fortentwicklung durch eine bauliche Verdichtungsmaßnahme und durch Verbesserungen der Bestandssituation unter ökologischen, baulichen und verkehrlichen Aspekten geschaffen werden.

Planungsanlässe sind insbesondere die Sicherung einer standortgerechten Nutzung und Bebauung im nordwestlichen Randbereich der Moorwiesengrabenau sowie die im Landschaftsplan festgelegten Zielvorgaben, die auf die Erhaltung der ökologischen Eigenart des Moorwiesengrabenbeckens gerichtet sind.

2. Geltungsbereich und Ausgangssituation

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet umfaßt Flächen der Wohn- und Gewerbenutzung mit unterschiedlichem Mischungsgrad, den naturnahen Grünraum nordwestlich des Moorwiesengrabens sowie die Hasseer Straße. Eigentümer des unbebauten Moorwiesengrabengeländes ist die Landeshauptstadt Kiel.

Im Flächennutzungsplan von 1970 sind die baulich genutzten Bereiche als Wohnbau- und Gewerbeflächen, der Grünbereich bis zum Moorwiesengraben fast ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Diese Zielsetzung geriet zunehmend in Widerspruch, zunächst zu Nutzungsvorstellungen der damaligen Eigentümer, den gesamten Grünbereich als Wohnbauland zu verwerten und aktuell zu ökologischen Leitzielen des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Kiel.

Danach sind aufgrund der ökologischen Qualitäten und der Funktion als Rückstaubecken innerhalb des Vorflutsystems Moorwiesengraben/Struckdieksau wesentliche Teile dieses naturnahen Grünbereichs als Freifläche mit landschaftspflegerischer Bedeutung eingestuft.

Diese Bindung beschränkt nicht nur die ursprünglich bis direkt an den Moorwiesengraben ausgeweitete Baulandfläche, sondern setzt auch einer herkömmlichen Wohnbebauung auf der verbleibenden Baufläche enge Grenzen.

Für die bestehende Siedlungsstruktur ist das über die Jahre gewachsene Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung charakteristisch. Während entlang der Hasseer Straße durch die allmähliche Umwandlung der ursprünglichen dörflichen Bebauung eine 1 - 2geschossige vorstädtische Wohnbebauung in offener Bauweise entstanden ist, haben sich auf den ehemaligen gärtnerischen Betriebsflächen entlang der Gärtnerstraße Gewerbebetriebe, z. T. sehr großflächig bebaut, mit einem für angrenzende Wohnnutzungen verträglichen Emissionsverhalten entwickelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend den programmatischen Planungsvorgaben sind folgende Ziele der Bauleitplanung für das Plangebiet hervorzuheben:

- o Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung durch Verdichtung,
- o Ordnung und Abgrenzung vorhandener Nutzungen,

- o Sicherung und Förderung von Belangen des Umweltschutzes
 - durch den Bau einer geplanten Wohnsiedlung nach ökologischen Kriterien,
 - durch Festlegung des Entwicklungsspielraumes vorhandener Wohn- und Gewerbenutzung,
 - durch Ausweisung des Landschaftsbereiches Moorwiesengraben als naturnahe Grünfläche,

4. Planinhalt

Bauliche und sonstige Nutzung

Die vorhandene Wohnbebauung an der Hasseer Straße wird entsprechend ihres Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben.

Diese Einstufung macht es erforderlich, den nördlich anschließenden Gewerbebereich mit seinen Nutzungen auf die derzeitigen, einem Mischgebiet entsprechenden Emissionswerte auf Dauer festzulegen. Folglich sind in diesem Gewerbegebiet auch künftig nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Grenzbereich dieser Nutzungen wird ein Schirmgrünstreifen ausgewiesen, der dem landschaftspflegerischen Erfordernis nachkommt, die zum Gewerbebereich hin gestörte Randzone der Moorwiesengrabenau zu sanieren. Entlang des Gewerbegrundstückes der Bäko-Genossenschaft lassen sich Pflanzflächen für Schirmgrün nur unter der Voraussetzung gewinnen, daß der Moorwiesengraben in seinem Verlauf verändert wird.

Der neu geplante Wohnbereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in untergeordnetem Umfang auch nichtstörende kleinere Gewerbebetriebe in enger Bindung an die Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend der vorhandenen Bebauung auf max. zwei Geschosse, zum Auengelände hin auf ein Geschöß begrenzt.

Die ökologischen Zielsetzungen für die Neubebauung, die ca. 20 Wohneinheiten umfassen wird, sind bis auf die Abgrenzung und Verteilung der Bauflächen nicht Gegenstand unmittelbarer Planfestsetzungen.

Die Selbstbindung der künftigen Nutzer an ein ökologisches Bauprogramm wird daher weitgehend durch privatrechtliche Vereinbarungen mit der Landeshauptstadt Kiel als Eigentümer des Baugrundstückes abgesichert. Sie werden neben der Ausstattung und Ausbildung der Bebauung insbesondere die Voraussetzungen für eine schadlose Einleitung des Oberflächenwassers in den Moorwiesengraben sowie den gering zu haltenden Versiegelungsgrad nicht bebauter Flächen und interner Erschließungsanlagen zum Inhalt haben.

Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Neubaubereiches kann nur über die von der Hasseer Straße abzweigende Stichstraße erfolgen, da vorhandene Wegeparzellen zwischen den Grundstücken Hasseer Straße Nr. 61 und 65 ohne Beseitigung einer 60jährigen Linde und eines wertvollen Knickbestandes nicht zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden können.

Zur Verbesserung der Umfeldsituation für den Wohnbestand soll diese Stichstraße zur gemischten Verkehrsfläche umgestaltet und mit einigen Bäumen bepflanzt werden sowie befestigte Flächen in Teilbereichen durch Pflanzflächen entsiegelt werden.

Innerhalb des Neubauquartiers bedarf es keiner zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße, weil die Baufläche als Gesamtgrundstück erhalten bleibt. Eine zusätzliche Anbindung an die Hasseer Straße erhält das Neubaugebiet über die für eine fußläufige Wegeverbindung ausreichend breiten Wegeparzellen zwischen Hasseer Straße und Moorwiesengrabengelände.

Diese Verbindung soll als öffentlicher Geh- und Radweg über den Moorwiesengraben hinaus bis zur Rendsburger Landstraße verlängert werden.

Eine weitere Wegeverbindung ist nach einer Vorgabe des Landschaftsplanes längs des Moorwiesengrabens zwischen Hasseer Straße und Streitkamp geplant.

Die bebauten Grundstücke im MI- und GE-Gebiet sind alle durch direkte Angrenzungen an die Hasseer bzw. an die Gärtnerstraße, das rückwärtige Betriebsgrundstück des Getränkehandels (Flurstück 31/8 und 23/9) über eine dazugehörige Wegeparzelle (Flurstück 30/6) erschlossen.

Das Regenwasser soll über ein kleines Rückhaltebecken in den Moorwiesengraben eingeleitet werden. Es ist vorgesehen, dieses Becken als Biotop anzulegen. Die Schmutzwasserentsorgung soll durch den Anschluß des Baugrundstückes an den Entwässerungskanal in der Hasseer Straße gewährleistet werden.

Versuchsweise soll daneben das Schmutzwasser, das hier nur noch als Grauwasser anfällt, über eine Pflanzenkläranlage gereinigt und nur bei ausreichendem Reinigungsgrad in die Vorflut eingeleitet werden.

Um- und Ausbau der Hasseer Straße

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sollten auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Veränderung der Hasseer Straße entsprechend ihrer Einstufung im Generalverkehrsplan (Fortschreibung von 1988) als Sammelstraße gesichert werden.

Da aber nach quantitativen und qualitativen Betrachtungen ein Zusammenhang der Veränderung der Hasseer Straße nicht aus den Erfordernissen des Bebauungsplanes Nr. 738, sondern primär aus den Zielen des Generalverkehrsplanes herzuleiten ist, wurde dieses Planungsziel nicht über die Verfahrensschritte nach § 3 (1) BauGB (Beteiligung der Bürger) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) hinaus weiterverfolgt.

Die Hasseer Straße ist daher in ihrer derzeitigen Abgrenzung in den Plan übernommen worden.

Erst wenn alle Rahmenbedingungen, insbesondere die Anschlüsse der Hasseer Straße geklärt sind und eine sich daraus ergebende Ausbauplanung der Öffentlichkeit vorgestellt werden kann, soll das Thema erneut aufgegriffen werden.

5. Umweltverträglichkeit der Planung

Mit Ausnahme der Neubauplanung stehen Umweltschutzbelange im Mittelpunkt der vorliegenden Bauleitplanung.

Da der Landschaftsverbrauch für die vorgesehene Bebauung gegenüber früher verfolgter Konzeptionen erheblich reduziert wird und das Siedlungsprojekt, auf umfangreichen landschaftsökologischen, biologischen und geologischen Standortanalysen aufbauend naturnah ausgerichtet ist, sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes der Moorwiesengrabenau nicht zu erwarten.

Diese Beurteilung entspricht dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie stuft die Auswirkungen der Planung als unbedeutend ein.

6. Abwägung

A. Abwägung zum Entwurfsbeschluß

Diese Abwägung umfaßt

1. Belange aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB,
2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und
3. die Entscheidung des Ortsbeirates von Hassee-Viehburg

1. Belange aus der Bürgerbeteiligung

Im Mittelpunkt der Vorinformation und Unterrichtung der Bürger über die Planungsvorstellungen und deren Erörterung stand folgender Inhalt des Bebauungsplanes:

Ausweisung einer Wohnbaufläche im nord-westlichen Randbereich des Moorwiesengrabengeländes zugunsten eines ökologischen Siedlungsprojektes

Dieses Planungsziel wurde in zahlreichen schriftlichen und mündlichen Beiträgen vorwiegend von Hasseer Bürgern kritisiert und, von einigen Ausnahmen abgesehen, als unzumutbarer Eingriff in die örtliche Struktur gewertet.

Wiederkehrende Argumente, die diese Auffassung begründen, waren:

- Der Erhalt von Grünflächen sei vorrangig gegenüber jeglicher Bebauung,
- insbesondere naturnahe Grünflächen dürften aus ökologischen Gründen nicht reduziert werden,
- die vorgesehene Bebauung belaste die bestehenden Wohnqualitäten, vor allem das Wohnquartier an der Stichstraße durch den künftigen An- liegerverkehr.

Abwägung

Wie unter Pkt. 2 der Begründung bereits ausgeführt wurde, ist die zur Wohnbebauung vorgesehene Grünfläche seit langem Bauerwartungsland.

Sie sollte entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan von 1970 fast vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

In der Folge, nachdem eine Wohnungsbaugesellschaft einen Großteil des Moorwiesengrabengeländes erworben hatte, konzentrierte sich die Verwertungsabsicht auf Wohnnutzung.

Diese Entwicklung entsprach dem gemeindlichen Planungsziel, Flächen für einen stadtnahen Wohnstandort vorzuhalten.

Gegenüber der ursprünglichen Ausweitung des potentiellen Baulandes bis zum Moorwiesengraben wurde die Baufläche auf den jetzt ausgewiesenen Umfang begrenzt.

Damit wurde der ökologischen Qualität des Moorwiesengrabenbereiches und der entsprechenden Einstufung dieses naturnahen Grünbereiches als Freifläche mit landschaftspflegerischer Bedeutung im Landschaftsplan Rechnung getragen.

Innerhalb der reduzierten Baufläche sind ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Dieses, gegenüber vorausgegangener Konzeptionen baulicher Verdichtung erheblich reduzierte Bauprogramm stellt nur noch eine geringe Erweiterung des vorhandenen Wohnbestandes dar und ist daher als angemessener Kompromiß von landschaftsökologischen und stadt-wirtschaftlichen Belangen zu bewerten, zumal die Bebauung als ökologisches Siedlungsprojekt realisiert werden soll.

2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von folgenden TÖB abgegeben:

- a) Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Kiel
- b) Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung (MNUL)
- c) Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung - Landesplanungsbehörde -
- d) Gewerbeaufsichtsamt Kiel (GAA)
- e) Industrie- und Handelskammer zu Kiel (IHK)

Zu 2 a): Ev.-Luth. Kirchenkreis

Der Kirchenkreis Kiel teilte die gegen eine Grünlandbebauung gerichtete Bürgermehrheitsmeinung, sprach sich aber für den Fall einer Bebauung für das planerisch angestrebte ökologische Wohnsiedlungsprogramm aus.

321

Abwägung

Aufgrund übereinstimmender Argumente gegen eine Bebauung wird auf die Abwägung von Belangen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen.

Zu 2 b): Stellungnahme des MNUL

Die Stellungnahme enthält folgende Anregungen und Bedenken:

- Berücksichtigung eines Gehölzbestandes (Erlenbruch) südlich der Lagerhalle der Bäcker- und Konditoren-Genossenschaft EG im Bebauungsplan (Bäko).
- Unvereinbarkeit des Gewächshausstandortes mit der Qualifizierung des Bereichs als sonstiges Feuchtgebiet gemäß § 8 Abs. 3 LPflegG.
- Ausdehnung von Hausgärten in dem entsprechenden Bereich mit der Konsequenz, diese Flächen wie auch Teilbereiche der Wohnbaufläche aus Nutzungsgründen aufschütten zu müssen, was nach Landschaftspflegegesetz ein möglichst zu vermeidender Eingriff darstellt.
- Zum Ausgleich beeinträchtigter Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes sind geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderer Stelle im betroffenen Raum sicherzustellen und vorzunehmen.

Abwägung

Aufgrund detaillierter fachlicher Untersuchungen der Grünlandflächen im Moorwiesengrabenbereich durch ein landschaftsökologisches Gutachten sind die in der Stellungnahme des MNUL angegebenen Flächen (Gewächshausstandort, Hausgärten sowie Teilbereiche des Wohnbaulandes) nicht als Feuchtgebiet nach § 8 Abs. 3 LPflegG einzustufen.

Die Untere Landschaftspflegebehörde hat dazu unter Auswertung des og. Gutachtens im einzelnen mitgeteilt:

- Bei dem Gewächshausstandort handelt es sich um eine Weidelgras-Weißkleeweidefläche, die nach der Definition des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege von sonstigen Feuchtgebieten nicht als sonstiges Feuchtgebiet anzusehen ist.
- Obwohl die Auffassung, daß eine gärtnerische Nutzung der Hausgärten nur nach 1 - 2 m hoher Aufschüttung möglich ist, in ihrer Ausschließlichkeit nicht geteilt werden kann, sollte dennoch im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden, daß Aufschüttungen des Geländes im Bereich der Freiflächen unzulässig sind.
- Bezüglich der Inanspruchnahme von Grünflächen durch die geplante Bebauung werden die im Bebauungsplan zur Anpflanzung mit Gehölzen ausgewiesenen Flächen als ausreichender Ausgleich angesehen.

Trotz dieser Unbedenklichkeitsbewertung sollen über die im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzmaßnahmen hinaus in einem Grünordnungsplan weitere Schritte zur ökologischen Aufwertung des Moorwiesengrabenbeckens, einschließlich der Renaturierung des Grabens, festgelegt werden.

Zu 2 c): Stellungnahme der Landesplanungsbehörde

Die ursprüngliche Entwurfsfassung sah auf der mit der Bäko-Halle bebauten Fläche parallel zum Moorwiesengraben einen ungefähr 13 m breiten Schirmgrünstreifen vor, der als anrechenbare Baufläche festgesetzt war.

Die Landesplanungsbehörde hatte empfohlen, diesen geplanten Pflanzstreifen entsprechend seiner eigentlichen Zweckbestimmung als Grünfläche festzusetzen.

Aufgrund des aktualisierten Planungszieles, die Bäko-Halle in ihrem Bestandumfang planungsrechtlich zu sichern, ist die Ausweisung eines Schirmgrünstreifens auf dem Firmengrundstück nicht mehr möglich.

Ausgleichende Ersatzmaßnahmen sollen durch die Renaturierung des Moorwiesengrabens erreicht werden.

Die Begründung des geänderten Planungszieles ist in der Abwägung unter Pkt. 2 e enthalten.

Zu 2 d): Stellungnahme des Gewerbeaufsichtamtes

Das Gewerbeaufsichtsamt äußerte erhebliche Bedenken gegen die Planung, da sich innerhalb des als eingeschränkt festgesetzten Gewerbegebietes Betriebe befinden, die geeignet sind, eine angrenzende Wohnnutzung nicht unerheblich zu belästigen und folglich nur in einem uneingeschränkten GE-Gebiet angesiedelt sein sollten.

Abwägung

Mit der Einschätzung, daß die ansässigen Betriebe lediglich geeignet sind, angrenzende Wohnnutzungen erheblich zu belästigen, bestätigt das GAA das derzeitige Emissionsverhalten der Betriebe, das einer einschränkenden Festsetzung auf die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes nicht widerspricht. An einer Überschreitung dieser Werte sind die Betriebe allein schon aufgrund der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe gehindert. Insofern bedeutet die Ausweisung des eingeschränkten GE-Gebietes lediglich die rechtliche Fixierung der auch nach § 34 BauGB geltenden Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Bedenken des Gewerbeaufsichtamtes gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neben dem auf ein das Wohnen nicht wesentlich störendes eingeschränktes Gewerbegebiet können daher nicht geteilt werden.

Zu 2 e): Stellungnahme der IHK

Von der Industrie- und Handelskammer wurden Belange des Unternehmens "Unsere Bäko" sowie der Firma Wilhelm Dusch, Hasseer Straße 49, vertreten.

In beiden Fällen wurden die von der Planung ausgehenden Eingriffe in Firmenflächen als bestands- und entwicklungsschädigend bewertet und um entsprechende Berücksichtigung durch Modifizierung der Planung gebeten.

Abwägung

Während die Belange der Firma Dusch bereits in der 1. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden konnten, wurde die Forderung der IHK, die vorhandene Lagerhalle der Bäko-Genossenschaft planungsrechtlich durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche zu sichern und darüber hinaus der Bäko bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, nicht in vollem Umfang erfüllt.

Entscheidendes Hindernis war die bauleitplanerische Zielsetzung, dem unmittelbar entlang der Lagerhalle verlaufenden Moorwiesengraben Schutzmöglichkeiten zu sichern. Zu diesem Zweck wurde die mit der Halle überbaute Fläche z. T. in einen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Schirmgrünstreifen einbezogen.

Angesichts des Bestandsschutzes konnte diese Festsetzung nicht über eine programmatische Bedeutung und über die Betonung des städtebaulichen Konfliktes zwischen landschaftsökologischen und gewerblichen Belangen hinausgehen.

Als wirksamere Maßnahme, die Umgebungssituation des Moorwiesengrabens ökologisch zu verbessern und den bestehenden Nutzungskonflikt zugunsten landschaftspflegerischer Zielvorstellungen zu lösen, zeichnete sich zwischenzeitlich die Veränderung des Grabenlaufes im Bereich der Bäko-Halle ab.

Vom Umwelt- und Grünflächenamt wurde bestätigt, daß die Möglichkeit im Rahmen der ohnehin beabsichtigten Renaturierung des Moorwiesengrabens nach vorausgehenden Planfeststellungsverfahren realisierbar sei und damit eine größere Abstandsfläche zur östlichen Hallenwand für eine Schutzpflanzung gewonnen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde in der neuen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes das mit der Halle bebaute Gelände als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Forderung der IHK und die nach der Beschlußfassung des 1. B-Planentwurfes von Vertretern der Bäcker- und Konditoren-Genossenschaft zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes geäußerten Belange sind damit berücksichtigungsfähig.

3. Planungsbeurteilung und Entscheidung des Ortsbeirates

Der Ortsbeirat hat in seinen Sitzungen am 03.04. und am 24.04.1989 die zur Unterrichtung und Erörterung öffentlich vorgestellten Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 738 beraten und der geplanten baulichen Nutzung von Grünflächen sowie dem Ausbau der Hasseer Straße seine Zustimmung verweigert.

Er war sich mit der Mehrheit der Bürger darin einig, daß die in Hassee vorhandenen Grünflächen unbebaut bleiben sollen.

Die anerkannte Notwendigkeit eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Stadtteil Kiel-Hassee veranlaßte ihn darüber hinaus, die Aussetzung detaillierter Bauleitplanungen zu fordern, solange kein städtebauliches Gesamtkonzept mit Aussage zur Grün- und Freiflächenordnung und örtlichen Verkehrssituation vorliegt.

Abwägung

Diese sehr weitgehende Forderung ist mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbar, weil die Gemeinden durch diese Gesetzesbestimmung verpflichtet sind, "Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Verkannt werden darüber hinaus die Bedeutung von Landschafts- und Generalverkehrsplan. Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Relevanz sind die entscheidenden Aussagen dieser Entwicklungsplanung als Vorgaben in örtliche Planungen zu integrieren. Stadtteilplanungen bleibt es vorbehalten, die programmatischen Entwicklungsziele übergeordneter Fachpläne ortsspezifisch auszufüllen und zu konkretisieren.

B. Abwägung zum Satzungsbeschluß

Inhalt dieser Abwägung sind die Anregungen und Bedenken, die während der Offenlegung des Bebauungsplanes vom 24.07.1989 bis 08.09.1989 und vom 17.10.1989 bis 17.11.1989 von einzelnen Bürgern, Bürgergruppen, Firmeninhabern, Rechtsvertretern einzelner Bürger und von Gewerbebetrieben sowie von Trägern öffentlicher Belange geäußert wurden.

Unter den abwägungsrelevanten Themen dominiert in fast allen Stellungnahmen zur Planung die Ausweisung der Wohnbaunutzung mit ökologischen Zielsetzungen im nordwestlichen Randbereich des Moorwiesengrabengeländes und, nachgeordnet, die durch das ca. 20 Wohneinheiten umfassende Siedlungsprojekt erwarteten Verkehrsbewegungen in der Hasseer Straße, vor allem aber in der Stichstraße, über die das Baugebiet erschlossen werden soll.

Über diese Planinhalte hinaus wurden folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

- Die Bauleitplanung ist in der in Auftrag gegebenen Rahmenplanung für Hassee nachzuordnen.

- Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes in der Nachbarschaft des Gewerbebereiches behindern den Entwicklungsspielraum der vorhandenen Betriebe.
- Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) widerspricht einem ökologischen Bauvorhaben und wirkt sich aufgrund allgemein zulässiger, über das Wohnen hinausgehender Nutzungen störend auf das vorhandene Wohnen aus.
- Es sind alternative Erschließungen für das Baugebiet vorzusehen, um die derzeitige Nutzung im Stichstraßenabschnitt der Hasseer Straße nicht zu beeinträchtigen.
- Die neben dem Kanalanschluß vorgesehene Kläranlage (Pflanzen- bzw. Bodenfilter) soll zur Vermeidung von Umweltschäden und Belästigungen für die Nachbarschaft nicht betrieben werden.

Bedenken zur Baugebietsausweisung

Ohne Ausnahme wird in allen Stellungnahmen gefordert, die zur Bebauung vorgesehene Grünfläche im Interesse der ökologischen und landschaftspflegerischen Entwicklung des Moorwiesengrabenbengeländes zu erhalten.

Des weiteren wird argumentiert, daß durch bauliche Eingriffe in diesem Bereich gegen Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege sowie gegen den schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit gegen die in § 1 BauGB genannten Grundsätze und Aufgaben der Bauleitplanung verstoßen wird.

Aus ökologischer Sicht ist es wünschenswert, jede Grünfläche zu erhalten.

Diese Idealforderung hätte die Stagnation jeglicher Stadtentwicklung zur Folge.

Angesichts dieser nicht annehmbaren Prämisse ist die Beanspruchung von Grünflächen als Bauland, standort- und lagespezifisch als Einzelfall zu beurteilen und abzuwägen.

Der als Baufläche festgesetzte Randbereich weist nicht die ökologischen bzw. naturnahen Qualitäten auf, wie sie für das übrige Moorwiesengrabenbengelände typisch sind.

Diese Aussage beruht auf gründlichen landschaftsökologischen, biologischen und geologischen Standortanalysen.

Eine entsprechende Wertung ist auch im Landschaftsplan enthalten.

In dem als naturnahe Grünfläche eingestuftem Bereich des Moorwiesengrabenbeckens ist der höhergelegene, heute weitgehend als Weideland genutzte Randbereich nicht enthalten.

Dennoch sollen im Rahmen der angestrebten Renaturierung des Moorwiesengrabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, um den naturnahen Charakter des engeren Grabenbereiches zu verstärken und seinen ökologischen Wert zu erhöhen.

340

Diese Maßnahmen werden im einzelnen durch einen Grünordnungsplan als Voraussetzung für das Renaturierungsvorhaben festgelegt.

Als Würdigung dieses Grünraumes ist letztlich auch die Beschränkung der Bebauung auf eine ökologische Konzeption zu werten.

Sowohl durch die geringe Bodenversiegelung als auch durch Dachbegrünungen stellt eine derartige Bebauung gegenüber traditionellen Bauvorhaben, die ursprünglich auf dieser Fläche vorgesehen waren, eine angemessene, mit den benachbarten Grünflächen relativ verträgliche Nutzung dar.

Bei der vorliegenden Planung, die außer der Regelung und Begründung baulicher Nutzungen vor allem den Schutz und die Sicherung landschaftspflegerischer Belange zum Inhalt hat, ist es entsprechend vielfach geäußelter Bedenken naheliegend, die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Grundsätze der Bauleitplanung - gemäß § 1 BauGB - in den Vordergrund zu rücken.

Gleichrangig stehen daneben die ebenfalls grundsätzlichen Aufgaben der Bauleitplanung, wie die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Erhaltung, aber auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Wirtschaft.

Diesen, nur in seltenen Ausnahmefällen nicht konkurrierenden Planungszielen, ist durch eine Bauleitplanung konfliktmindernd Rechnung zu tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Aufgabe, auch wenn die in allen Stellungnahmen dominierende Forderung, die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Randbereich des Moorwiesengrabengeländes als Grünfläche zu erhalten, nicht erfüllt werden kann.

Bedenken zu Verkehrsveränderungen im Stichstraßenabschnitt der Hasseer Straße

Durch die Anbindung des Siedlungsprojektes über die Stichstraße wurden von den Anwohnern eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnruhe und vor allem aber eine Gefährdung der hier gewohnheitsmäßig spielenden Kinder befürchtet.

Dieser Auffassung ist entgegenzuhalten, daß die von ca. 20 Wohnungseinheiten (WE) - einschließlich des Besucherverkehrs - ausgelöste Verkehrszunahme, beurteilt nach den Maßstäben der "Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen EAE 85", noch erheblich unter der Aufnahmekapazität dieser Straße liegt.

Außerdem ist vorgesehen, diese Straße als gemischte Verkehrsfläche umzubauen. Die damit verbundenen Beruhigungseffekte werden alle Nutzer zu einem rücksichtsvollen Verkehrsverhalten veranlassen und die Eignung des Verkehrsraumes als Spielstraße erhalten.

Zudem können diese Maßnahmen mit ordnungsrechtlichen Regelungen unterstützt werden.

...

Bedenken zu Bauleitplanungen vor Abschluß der Rahmenplanung für Hassee

Wie bereits während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde erneut die Meinung vertreten, dem vom Rahmenplan erwarteten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Hassee nicht durch Einzelplanungen vorzugreifen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 3 (Seite 9 der Begründung) der Abwägung zum Entwurfsbeschluß verwiesen.

Bedenken zur Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) an der Hasseer Straße durch eine Neubaufäche in Nachbarschaft zum Gewerbebereich

Von den Betriebsinhabern des eingeschränkt ausgewiesenen Gewerbegebietes wird die Auffassung vertreten, daß durch den geplanten Wohnungsneubau zusätzliche Betriebsbeschränkungen ausgelöst werden könnten und der Bebauungsplan dadurch nicht dem Planungsziel gerecht wird, Nutzungskonflikte zu mindern.

Ausgehend von dem traditionell gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, das bereits im unbeplanten Zustand die Emissionen der Gewerbebetriebe begrenzte, mußte aufgrund dieser Gemengelage das Gewerbegebiet in seinen Emissionen auf die Werte eines Mischgebietes herabgestuft werden.

Nach den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen ist ein Wohnen neben diesem eingeschränkten Gewerbe zulässig.

Das gleiche gilt auch für den vorhandenen, noch erweiterungsfähigen Wohnbestand sowie für die geplanten Neubaufächen mit ca. 20 Wohnungseinheiten (WE). Weiterer zusätzlicher Einschränkungen der gewerblichen Emissionen bedarf es daher nicht.

Auch eine ökologisch konzeptionierte Wohnbebauung kann keine höhere Schutzwürdigkeit beanspruchen, als sie generell einer WA-Nutzung einzuräumen ist.

Als Beitrag zur Konfliktminderung wurden außerdem unmittelbar an der Gewerbegebietesgrenze zur Wohnbaufläche bereits Schallschutzvorkehrungen mit Rücksicht auf den vorhandenen Wohnbestand vorgenommen.

Bedenken zur Ausweisung des ökologischen Bauvorhabens als allgemeines Wohngebiet

Diese Bedenken, die die Rechtmäßigkeit einer ökologisch organisierten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort in Frage stellen, richten sich formell gegen die Ausweisung des ökologischen Siedlungsprojektes als allgemeines Wohngebiet. Aufgrund des spezifischen Bauprogrammes wird gefolgert, daß ein derartiges Bauvorhaben nur durch eine Sondergebietsausweisung abzudecken sei.

Nach der Baunutzungsverordnung müssen sich Sondergebiete von anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Dieses Merkmal erfüllt das Siedlungsvorhaben nicht.

Die Wohnnutzung steht gegenüber der nachrangigen ökologischen Ausgestaltung im Vordergrund der Bebauung, die damit unzweifelhaft einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Bedenken zur Anlage eines Klärteiches innerhalb der ökologischen Siedlung

Einige Anwohner im Umgebungsbereich der künftigen Wohnsiedlung befürchten Geruchsbelästigungen durch den vorgesehenen Pflanzenklärteich sowie Gesundheitsgefährdungen, falls das Grauwasser in den Moorwiesengraben eingeleitet werden sollte. Sie fordern deshalb den bedingungslosen Verzicht einer derartigen privaten Entsorgungseinrichtung.

Die irrtümliche Annahme, das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser solle lediglich durch einen Klärteich entsorgt werden, ist unzutreffend. Gemäß der Abwassersatzung besteht in allen Stadtbereichen Kiels, die mit Kanalanlagen ausgestattet sind, Anschluß- und Benutzungszwang. Die Pflanzenklärteichanlage ist lediglich als Versuchsmaßnahme gedacht und darf nur unter Kontrolle der zuständigen Wasserbehörde betrieben werden.

Anregungen zur alternativen Erschließung der Wohnsiedlung

Einige Bürger haben ihre Bedenken gegen die befürchtete Überlastung der Stichstraße um die Anregung ergänzt, das Neubaugebiet über die Wegeparzelle zwischen den Grundstücken Hasseer Straße 61 und 65 bzw. über eine Zufahrt durch das Gewerbegebiet von der Gärtnerstraße aus für den Fahrverkehr zu erschließen.

Gegenüber der oben begründeten Zumutbarkeit, den Neubaubereich über die öffentliche Stichstraße anzubinden, sind Zufahrten über die vorgeschlagenen Alternativtrassen weder stadtwirtschaftlich noch aus landschaftspflegerischen Gründen vertretbar.

Während einer Zufahrt über die Wegeparzelle die in der Hasseer Straße als Wahrzeichen wirksame Linde geopfert werden müßte, würde die Erschließung durch das Gewerbegebiet eigentumsrechtliche Probleme aufwerfen und vor allem schwerwiegende Eingriffe in den ökologisch wertvollen Feuchtbereich des Moorwiesengrabens bedeuten.

Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege das Gebäude Hasseer Straße 49 zu erhalten

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung für die Denkmal-Topographie Kiel wurde das Gebäude Gärtnerstraße 49, eine Rotstein-Villa, als ein erhaltenswertes Gebäude eingestuft.

Da diese Einstufung nur als ein Hinweis und nicht als Festlegung eines Gebäudes mit besonders denkmalpflegerischer Bedeutung anzusehen ist, wurde im Textteil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um bei einem evtl. auftretenden Veränderungsdruck im Sinne der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte einwirken zu können.

Anregungen der BUND-Kreisgruppe Kiel

Vom BUND wurde angeregt, für die Südseite der Bäko-Halle wegen ihrer, den Grünraum Moorwiesengraben extrem störenden Wirkung, eine Fassadenbegrünung als Pflanzbindung im Bebauungsplan festzusetzen und aufgrund der von den Vorgaben des Landschaftsplanes abweichenden planungsrechtlichen Sicherung des Hallengebäudes den Landschaftsplan noch während des Bebauungsplanverfahrens offiziell zu ändern.

Da die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ergänzungsfestsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt den Verfahrensablauf erheblich verzögern würde, ist es sinnvoller, die gestalterisch notwendige Fassadenbegrünung als Maßnahme in den Grünordnungsplan, der für den Grünraum Moorwiesengraben zu erarbeiten ist, mit aufzunehmen.

Aus dem gleichen Grunde muß auch die Angleichung des Landschaftsplanes an den Bebauungsplan zurückgestellt werden.

Um den für Fachplanungen erforderlichen Arbeitsaufwand effektiv zu halten, kann nicht auf jeden Einzelfall umgehend reagiert werden. Außerdem ist davon auszugehen, daß sich für Hasseer Ortsbereiche nach Abschluß des Rahmenplanes noch weitere Änderungen und Modifizierungen des Landschaftsplanes ergeben werden.

Die bereits in früheren Stellungnahmen des BUND zur Strukturierung des Moorwiesengrabenbereiches geäußerten Anregungen (Wegeverbindung, weitere Begrünung entlang der Gewerbegebietsgrenzen) sollten ebenfalls bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes berücksichtigt werden.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung / Erschließungsbeiträge

Die Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung beschränken sich im wesentlichen auf den Umbau der von der Hasseer Straße abzweigenden und namensgleichen Stichstraße sowie den Bau von Parkplätzen im Einmündungsbereich Hasseer Straße/Gärtnerstraße.

Beim Aus- oder Umbau vorhandener Erschließungsanlagen werden Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes 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.

8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschlägig ermittelte Kosten; hier ausschließlich durch den Umbau der von der Hasseer Straße abzweigenden Stichstraße sowie dem Bau von Parkplätzen und der Grüngestaltung im Straßenraum:

Grunderwerb	ca.	58.000,-- DM
Straßenumbaukosten	ca.	110.000,-- DM
Parkplätze	ca.	209.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	14.000,-- DM
Grüngestaltung im Straßenraum und auf Parkplätzen	ca.	<u>84.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	ca.	475.000,-- DM =====

In Vertretung

Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat