

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 82 Abs. 4 der Landesordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 17.03.1988 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 744—bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
16.10.12.1988

- II Maß der baulichen Nutzung**
- In den Teilgebieten 2a und 3 sind selbstständige Wohnheiten im Dachgeschoss unzulässig.
 - Im Teilgebiet 1 kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschosshöhe um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Erdatage hergestellt sind, erhöht werden.
 - Im Teilgebiet 2b können die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsparkplätzen der Grundstücksfläche hinzugeordnet werden.
- III Immissionschutz**
- In den Teilgebieten 1, 2a-2c sind Außenlärm durch Abstrahlung entlang der Sörensenstraße und Preetzer Straße mit Ausnahme der Schallschutzwälle III (VZO 2718) zu vermeiden, es sei denn, sie sind durch Grundrissgestaltung oder sonstige Vorkehrungen ausreichend geschützt. Dabei dürfen die Richtspiegel der DIN 18005 nicht überschritten werden.
- IV Gestalterische Festsetzungen**
- Im Teilgebiet 1 sind die Außenwände der Gebäude als Stimmwerk mit roten Ziegeln herzustellen. Ungeordnete Bauelemente können in besonderen Materialien hergestellt werden.
 - Im Teilgebiet 1 sind Dächer mit einer Dachneigung > 30° zu vermeiden. Es sind nur rote Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- V Bindungen für Bepflanzungen**
- Stellplätze und oberirdische Teile von Tiefgaragen sind durch Bepflanzung, Bewehrung, Verweilung mit Bepflanzung oder durch sonstige geeignete Mittel einzugrenzen.
- V Ausschluß von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken**
- In den Teilgebieten 2a-2c, mit Ausnahme des Grundstücks Preetzer Str. 10, sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken unzulässig.
- Vermerk:** Es gilt die Bauartungsverordnung i. d. F. vom 19. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2665) für die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 1. 1. 1987.

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
Die Zeichenerklärung gilt zum für Änderungen des Bebauungsplanes (großer Maßstab) und für die Auflegen- und Heraushebung kleiner Farbbänder.

FESTSETZUNGEN

Grunde des dänischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WB = Besondere Wohngebiete
- WR = Neue Wohngebiete
- WD = Allgemeine Wohngebiete
- MI = Mietsgebäude
- GE = Gewerbegebiete
- GI = Industriegebiete
- SO = Sondergebiete mit Angabe der jeweiligen Art der Einrichtung bzw. baulichen Anordnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II-III/III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenzhöhe
- GRZ: Zahl der Vollgeschosse als normiertes Maß Grundstücksfläche mit Nutzungsziffer, z.B.: 0,4
- GFZ: Geschosshöhe mit Nutzungsziffer, z.B.: 0,7
- BMZ: Baumhöhe mit Nutzungsziffer, z.B.: 3,0

BAUWEISE

- Offene Bauweise
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihengruppen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihengruppen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihengruppen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINNSCHAFTLICHEN GEBRAUCH

- Flächen für den Gemeinnschaftlichen Gebrauch
- Flächen für den Gemeinnschaftlichen Gebrauch
- Flächen für den Gemeinnschaftlichen Gebrauch

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Überbaubare Grundstücksfläche, begrenzt durch Baulein- und/oder Baugrenzen

OBEN- UND UNTERERDEDECKUNGEN

- Balkone
- Begrünung
- Arkaden, Ausbauten, Durchgänge, Durchfahrten, Anhang von Treppenhäusern, etc.

VERORDNUNGSFLÄCHEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen

GRUNDSTÜCKSPFLANZUNGEN

- Öffentliche und private Grünflächen, die auf der Grundfläche zu bepflanzen, z.B.: PARKANLAGE
- Fläche zur (O) Anpflanzung bzw. (E) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhalten/zu pflanzende Bäume
- Zu erhalten/zu pflanzende Sträucher
- Zu erhalten/zu pflanzende Knieke
- Zu erhalten/zu pflanzende Knieke

WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen, Mähe oder Flächen für die Wassernutzung mit Angabe der Funktion, z.B.: TEICH
- Fläche bzw. Standort für die unabhängige Löschwasseranlieferung

FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen oder Objekten, die dem Natur- u. Landschafts- u. u. Denkmalschutz z. unterliegen
- Außenbegrenzung von Schutzrechten und Schutzflächen auf Grund gesetzlicher Best., z.B.: ENKELRECHTSSTREIFEN
- Umgrenzung von Umlegungsflächen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Linie Nr. der Teilgebiete
- Eigenums-Nutzungszugehörigkeit
- Ein- und/oder Ausfahrt
- Schuttfelder an Straßeneinmündungen
- Topographische Linie zur unveränderten Unterlegung von Flächen
- Durch topographische Linien aufgeführte Verkehrsflächen z.B. Geh- und Radwege, Mittel- und Seitenstreifen, Wegführungen innerhalb von Grünanlagen usw. sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Für die Darstellung des Bestandes (im Merkfahrbereich schwarz) gelten die Festsetzungen der Abteilung für die Herstellung und Berichtigung der Grundkarten der Landeshauptstadt Kiel.
Der katastralische Bestand entspricht dem Stand vom 2.3.1988. Soweit die geometrischen Festsetzungen der neuen planmäßigen Planung werden als richtig bezeugt.
Kiel, den 03.10.1988
Landeshauptstadt Kiel
Der Magistrat
Städt. Obervermessungsamt

Ausfertigung und Herauslieferung
O. gem. Erlaß des Innenministers der Landes Schl.-Holst. vom 17.01.1980
Ges.-D. Z. 4/800-5213-2/1980
Bescheid der Ratsversammlung
Kiel, den 30.01.1988
Landeshauptstadt Kiel
Der Magistrat
Städt. Bauamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 744 TEIL 1
Baugebiet: Kiel-Gaarden Südlich Preetzer Straße westlich Bielenbergstraße bis Mühlentisch Hofstraße Nr. 7a und Nr. 9 östlich Sörensenstraße



Erworfen und aufgestellt nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 Buchst. a) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 1. 1. 1987.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Anlage des Gesetzes, ist am 17.01.1980 im Amtsblatt der Landesverwaltung Schleswig-Holstein veröffentlicht worden.
Kiel, den 30.01.1988

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Änderungsverfahrens sowie der Anlage des Gesetzes, ist am 17.01.1980 im Amtsblatt der Landesverwaltung Schleswig-Holstein veröffentlicht worden.
Kiel, den 30.01.1988

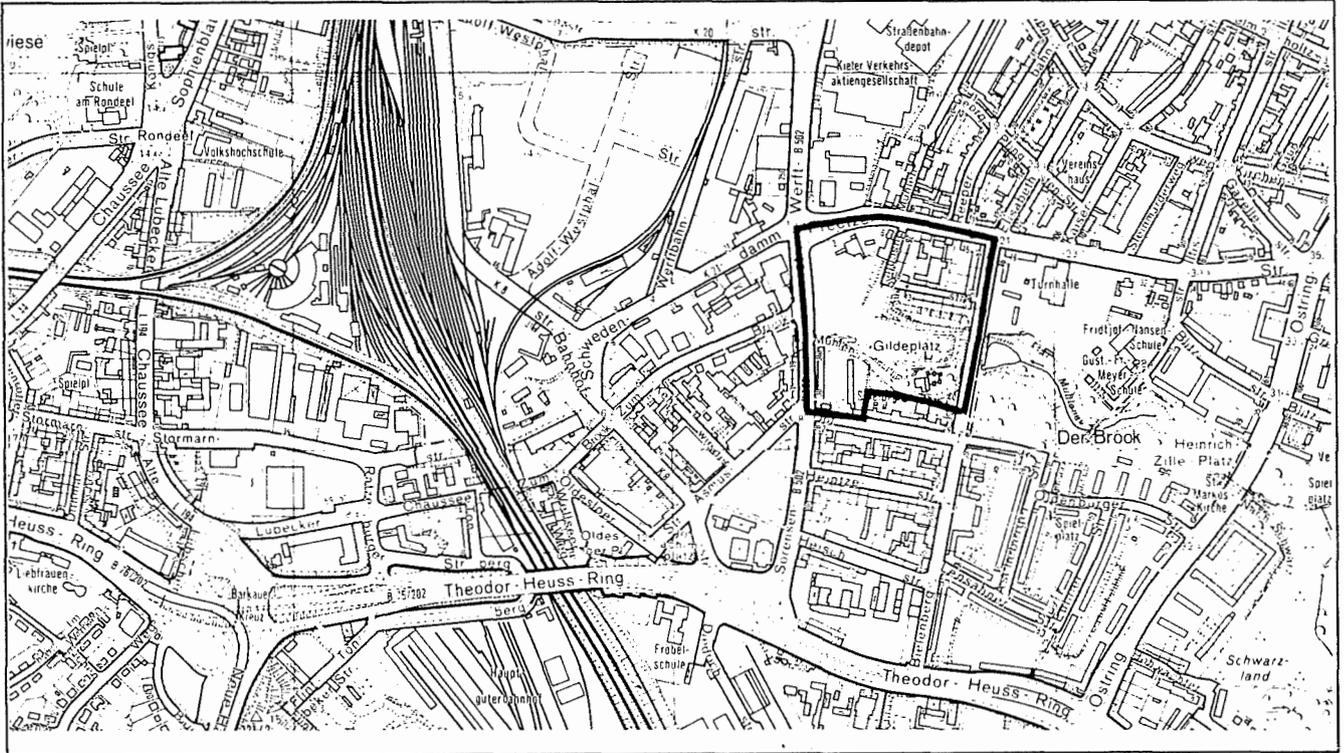


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 744 - Teil I -

Baugebiet: Kiel – Gaarden: Südlich Preetzer Straße, westlich Bielenbergstraße bis Mühlenteich, nördlich Hofstraße Nr. 9, östlich Sörensenstraße.

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
 - 1.3.4 Immissionsschutz
 - 1.3.5 Erschließung
 - 1.4 Abwägung
 - 1.4.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a (2) BBauG
 - 1.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 1.4.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 (2) BauGB
 - 2.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
 - 3.0 Erschließungsbeiträge
 - 4.0 Überschlägige Kosten und Finanzierung
- Anhang – Straßenprofile

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 744 wurde am 06.02.1989 dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt. Mit dem Erlaß vom 17.04.1989 machte der Innenminister wegen einer in der Parkanlage Brook vorgesehenen Fläche für Ballspiele Bedenken geltend und wies auf die Verletzung von Rechtsvorschriften hin.

Für die Berücksichtigung der Bedenken wäre ein satzungsändernder Beschluß erforderlich.

Dieser kann z. Z. nicht gefaßt werden, da in der Zwischenzeit im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung "Hörnbereich" für den Grünzug und das Eckgrundstück an der Preetzer Straße/Sörensenstraße neue Zielsetzungen entwickelt worden sind, deren Berücksichtigung zumindest für diese Flächen ein erneutes Aufstellungsverfahren erforderlich machen.

Bei diesem Sachverhalt ist es zweckmäßig, den Bebauungsplan zu teilen und die nicht von den Bedenken erfaßten Flächen (B-Plan Nr. 744 Teil I) umgehend in Kraft zu setzen.

Für die Flächen des Grünzuges und des Eckgrundstückes (B-Plan Nr. 744 Teil II) muß dann ein gesondertes Aufstellungsverfahren neu begonnen werden, bei dem auch die geltend gemachten Bedenken berücksichtigt werden.

Soweit in der nachfolgenden Begründung Aussagen enthalten sind, die sich auf den Grünzug bzw. das Eckgrundstück beziehen, werden diese durch die Begründung des ins Verfahren zu bringenden Bebauungsplanes Nr. 744 Teil II neu formuliert.

Dr.-Ing. Flügge
Stadtbaurat

1.0 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlaß zur Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 744 soll für den Bereich Preetzer Straße, Sörensenstraße und Bielenbergstraße geänderte Planungsziele festsetzen und damit den in Teilflächen genehmigten Bebauungsplan Nr. 525 ablösen.

Dieser sah auf den durch Betriebsverlagerung freigewordenen Flächen entlang der Sörensenstraße eine 12-geschossige Bebauung vor, die den Eingangsbereich Gaarden im Sinne einer städtebaulichen Dominante gestalten sollte. Mit der Kerngebietsausweisung dieser Fläche sollten zugleich Versorgungsfunktionen für den Stadtteil erfüllt werden.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Konzentration des Einzelhandels an anderen Standorten ist diese Nutzungsausweisung, die zudem durch die schwierigen Grundstücksverhältnisse und durch die ungünstige Zuordnung zum Einzugsbereich belastet ist, nicht mehr gerechtfertigt.

Als Zugang zum Grünzug Brook war lediglich eine durch Gehrecht gesicherte Privatstraße vorgesehen. Die daneben bis zum Fußweg Mühlenteich verbleibenden Flächen waren als privater Kinderspielplatz vorgesehen.

Sowohl die Konzeption der nicht realisierten Bebauung als auch die Anbindung des Grünzuges Brook an die Sörensenstraße entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen.

Konkreter Anlaß zur B-Planänderung sind die vorliegenden Ergebnisse der Rahmenplanung Gaarden. Es besteht die Zielsetzung, die Bebauung durch Zuweisung einer standortgerechten Nutzungsart und durch eine die Grundstücksverhältnisse berücksichtigende Bauweise zu erleichtern.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die zwischen Preetzer Straße, Bielenbergstraße, Mühlenteich sowie Hofstraße und Sörensenstraße gelegenen Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6 ha. Davon entfallen auf wesentlichen Veränderungsbereiche wie Grünanlage Brook ca. 1,3 ha und auf das brach liegende Grundstück an der Sörensenstraße ca. 1 ha.

294

1.3 Planinhalt

1.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die wesentliche Änderung gegenüber dem B-Plan Nr. 525 betrifft das Eckgrundstück Preetzer Straße/Sörensenstraße. Mit der geänderten Nutzungsausweisung, künftig Mischgebiet, wird das zulässige Nutzungsspektrum um die Wohnnutzung erweitert, für die besonders die zur Grünfläche gelegenen Grundstücksteile günstige Voraussetzungen bieten. Vorgesehen ist hier eine 4-geschossige blockbildende Bebauung, die sich an die Strukturen der benachbarten Baugebiete anlehnt.

Die vorhandene Bebauung an der Buschfeldstraße unterschreitet die nach der Landesbauordnung bis zur Straßenmitte einzuhaltende Abstandsfläche. Da mit Ausnahme der Eck-situation zur Preetzer Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Bebauung nicht vorgesehen ist, sind die Anforderungen des Brandschutzes, der Belichtung und der Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet.

Die im Bebauungsplan Nr. 525 an der Sörensenstraße für einen privaten Kleinkinderspielplatz vorgesehene Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zusammen mit dem Straßenbegleitgrün entlang der Sörensenstraße erhält der Grünzug Brook somit eine Anbindung an den mit der künftigen Bebauung aufgewerteten Hörnbereich.

In der Grünfläche befindet sich der Festplatz der Gaardener Gilde, der außerhalb der Veranstaltungen teilweise als Fläche für Ballspiele genutzt wird. Durch Aufstau der Mühlenau, die bislang im unteren Bereich verrohrt ist, kann der Mühlenteich, der sich hier bis zum Ausbau der Sörensenstraße befand und den Mittelpunkt des Dorfes Gaarden bildete, neu angelegt werden.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereiches werden im wesentlichen die Planinhalte des B-Planes Nr. 525 übernommen.

Korrekturen ergeben sich bei der Unterbringung der Stellplätze. So entfällt die Stellplatzanlage am Mühlenteich, die der Wohnbebauung Sörensenstraße 30 - 36 zugedacht war. Sie kann wegen der Grundbesitzverhältnisse, der vorhandenen Böschung und wegen des mittlerweile erhaltenswerten Baumbestandes nicht ausgebaut werden.

1.3.2 Gestaltungsanforderungen

Der geschlossen bebaute Stadtteil Gaarden erhebt sich oberhalb einer teilweise durch Abgrabung entstandenen Hangkante und ist dadurch vom industriell/gewerblich genutzten Fördeufer klar abgesetzt. Die stadtbildprägende Bebauung entlang der Hangkante ist im Verlauf der Mühlenstraße mit 4-geschossigen Werkwohnungen bebaut. In dieses Ensemble

...

225

soll sich die Neubebauung auf dem Grundstück Preetzer Straße/Sörensenstraße einfügen. Dementsprechend sind die wesentlichen Elemente dieser Bebauung wie Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Baumaterialien im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin sind Pflanzbindungen im Plan aufgenommen, mit denen ein Übergang zwischen den in mehreren Ebenen angeordneten Stellplätzen und der begrünten Hoffläche erreicht werden soll.

1.3.4 Immissionsschutz

Die Preetzer Straße und die Sörensenstraße sind im Generalverkehrsplan als "Verkehrsstraße" eingestuft und werden demzufolge auch weiterhin in erheblichem Umfang durch quartierfremde Verkehre frequentiert. Die daraus resultierenden Verkehrsemissionen betragen lt. Lärmkarte tagsüber zwischen 70 - 75 dB (A) und nachts 60 - 65 dB (A) und liegen damit über den entsprechenden Planungsrichtpegeln für Wohn- bzw. Mischgebiete.

Die Überschreitung um ca. 15 dB (A) soll, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Gegebenheiten nicht durchführbar sind, durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III ausgeglichen werden. Entsprechende textliche Festsetzungen betreffen die Grundstücke an der Sörensenstraße, der Preetzer Straße und der Bielenbergstraße im Kreuzungsabschnitt.

1.3.5 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Baugebiet sollen im Bereich der Sörensenstraße und der Preetzer Straße um Parkspuren sowie teilweise um Abbiegespuren erweitert werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.4 Abwägung

Wie unter 1.3 erläutert, beinhaltet der Plan für große Teilbereiche lediglich geringfügige Korrekturen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 525.

Abwägungsrelevante Sachverhalte für diese Bereiche ergaben sich somit nicht.

Für das brachliegende Grundstück an der Sörensenstraße stellt sich die neue Planung mit der weniger attraktiven Mischgebietsnutzung und dem reduzierten Nutzungsmaß zunächst als Wertminderung dar. In Anbetracht der Tatsache jedoch, daß in den vergangenen 15 Jahren seit Bestehen des Bebauungsplanes wiederholt Projekte wegen fehlender Nachfrage nicht realisiert werden konnten, kann dies als Indiz dafür gewertet werden, daß die für diesen Standort getroffenen Festsetzungen nicht tragfähig sind und somit auch nicht den Wert des Grundstücks bestimmten.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht.

Von den neuen Planungsinhalten, die aus städtebaulichen Strukturen und Elementen des Stadtteiles entwickelt sind, werden Impulse für eine baldige Bebauung des Grundstücks erwartet, so daß mit den neuen Ausweisungen auch den Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen wird.

1.4.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a (2) BBauG

Während der Bürgerbeteiligung wurden vom BUND S.-H folgende Anregungen bzw. Bedenken geäußert:

Der BUND begrüßt die Erweiterung des Grünzuges Brook und die vorgesehene Anbindung an den Hörnbereich. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß durch die beabsichtigte Neuschaffung des Mühlenteiches die dort inzwischen vorhandene artenreiche Brachlandvegetation gefährdet wird. Die Anlage des Teiches sollte daher unter weitgehender Schonung vorhandener Pioniergehölze und Vegetationsbestände erfolgen. Die Mühlenau sollte oberhalb der Teichanlage renaturiert werden.

Weiterhin werden Bedenken gegen die Bebauung des Grundstückes erhoben, weil dadurch vorhandene ökologische Biotopflächen zerstört werden. Statt dessen wird eine Ausweisung als "naturnahe" Grünfläche gefordert. Die Beseitigung von Mauerresten und jegliche Nivellierung des Geländes sollte unterbleiben.

Bewertung der Belange und Ergebnis der Abwägung

Das Planungskonzept für den betreffenden Bereich wurde unter Berücksichtigung unterschiedlicher Belange anhand von Entwurfsvarianten entwickelt. Der ausgewählte Entwurf rundet die Bebauung im Kreuzungsbereich ab und bindet den Grünzug Brook an die Sörensenstraße an. Mit der Bebauung wird der unmaßstäbliche Kreuzungsbereich räumlich gefaßt und dem historischen Charakter dieser Fläche als stets bebautem "Dorfmittelpunkt" Rechnung getragen. Dementsprechend kann auch der weitergehenden Forderung, das gesamte Grundstück als naturnahe Grünfläche anzuweisen, nicht gefolgt werden.

Mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird zunächst nur die Nutzung dieser Flächen gesichert. Bei den weitergehenden Darstellungen, z. B. Teich, handelt es sich lediglich um Planungshinweise. Die endgültige Gestaltung der Flächen bleibt einem Gestaltungsgutachten vorbehalten, bei dem auch entschieden wird, in welchem Umfang vorhandene Vegetationsbestände erhalten bleiben können.

...

1.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Neben den Anregungen und Bedenken, die in die Planung eingearbeitet werden konnten, wurden folgende Anregungen und Bedenken, die nicht berücksichtigt wurden, mitgeteilt.

- Gewerbeaufsichtsamt -

- 1) Die Betriebe an der Preetzer Straße stehen einer WA-Ausweisung entgegen.
- 2) Anstelle der MI-Ausweisung für den Bereich Preetzer Str./ Sörensenstraße wird bei Verbleiben der Betriebe eine GE (e) bzw. bei einer Betriebsverlagerung eine WA-Ausweisung empfohlen.
- 3) Der Ballspielplatz innerhalb der Grünfläche kann zu "nicht unerheblichen Beeinträchtigungen" der anliegenden Wohnbebauung führen.

- Industrie- und Handelskammer -

- 4) Es wird gefordert, daß die ansässigen Betriebe sich wie bisher an die zukünftigen technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten anpassen können.

- Stadtwerke Kiel -

- 5) Die in der Preetzer Straße geplanten Baumpflanzungen unterschreiten den von den Leitungen einzuhaltenen Mindestabstand und sollten verlegt werden.

Bewertung der Belange und Ergebnisse der Abwägung

Zu 1: Innerhalb des Baublocks Buschfeldstraße befinden sich zwei Grundstücke, die in ihrem rückwärtigen Bereich gewerblich genutzt werden. Aus ursprünglich der Versorgung des Gebietes dienenden Betriebsformen, wie z. B. einem Kohlenhändler, entwickelten sich im Laufe der Zeit Betriebe, die, wie der Bagger- und Fuhrbetrieb, eindeutig Gewerbegebieten zuzuordnen sind. Der hier seit 1936 offenkundige Konflikt (Genehmigung einer "Autohalle" für Lkw) ist, besonders im Hinblick auf die Wohnbebauung an der Buschfeldstraße, nicht durch eine andere Gebietsausweisung, sondern nur durch Verlagerung der Betriebe zu lösen. Bereits durch den Bebauungsplan 525 haben diese Betriebe lediglich Bestandschutz. Eine Änderung dieser Rechtssituation ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Zu 2: Das Baugebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem gewerblich genutzten östlichen Fördeufer und dem Hörnbereich sowie den angrenzenden Wohnquartieren Gaardens. Infolge der Nachbarschaft, sowohl zur Wohnnutzung als auch zur gewerblichen Nutzung und wegen der Zentralität des Standortes bestehen hier für ein Mischgebiet gute Standortvoraussetzungen.

Von den beiden hier vorhandenen Betrieben, die zulässig bleiben, gehen keine Emissionen aus, die das benachbarte Wohnen wesentlich stören. Infolge der Mi-Ausweisung kann sich dies auch künftig nicht ändern. Für eine Verlagerung wird daher keine Notwendigkeit gesehen.

Die Ausweisung dieser Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet würde erfahrungsgemäß nicht den genannten Anforderungen an das Ortsbild entsprechen.

Für ein allgemeines Wohngebiet besteht bei diesen Flächen infolge der Verkehrsemissionen und der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen nur eine bedingte Eignung.

Beide Alternativen würden ohne erkennbare Notwendigkeit darüber hinaus das Nutzungsspektrum einengen und damit eine baldige Bebauung erschweren.

Zu 3: Die Parkanlage Brook liegt mittig zwischen der Wohnbebauung Buschfeldstraße, dem gepl. Mischgebiet Preetzer Straße/Sörensenstraße und den Wohngebäuden entlang der Hofstraße. Während die zur Bebauung gelegenen Randstreifen intensiv begrünt sind, ist der mittlere Teil als Rasenfläche bzw. als Grandplatz angelegt. Diese Flächen werden für das jährlich stattfindende Gildefest benötigt. Der am Rand der Parkanlage vorhandene Kinderspielplatz deckt den Spielplatzbedarf nur unzureichend ab. Besonders fehlen Flächen für Bewegungs- und Ballspiele. Hierfür soll die Grandfläche zur Verfügung gestellt werden. Ein Ausbau, etwa mit fest installierten Toren bzw. Ballfangzäunen ist nicht vorgesehen. Dies wäre auch wegen der Flächenanforderungen der Gilde nicht möglich.

Unabhängig davon, ob sich durch das noch zu erstellende Gutachten "Naherholungsgebiet Brook" Änderungen hinsichtlich der beschriebenen Konzeption ergeben, kann bereits jetzt beurteilt werden, daß sich durch die Ballspielfläche zwar Emissionen ergeben, die durchaus auch als Beeinträchtigung empfunden werden können, diese sich aber im Rahmen des Zumutbaren bewegen werden.

Dafür spricht, daß Bolzplätze grundsätzlich in Wohngebieten zulässig sind. Sie sind erforderlich, um Bewegungsraum für Kinder zu bieten und sie von öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten, hier von der stark frequentierten Sörensenstraße und der Preetzer Straße.

Das bereits vorhandene Abschirmgrün und die Entfernung zur geplanten Mischgebietsbebauung einerseits und das Fehlen wesentlicher Ausbaumerkmale von Bolzplätzen wie Tore und Ballfangzäune andererseits lassen vermuten, daß die Emissionen der Ballspielfläche unter denen eines herkömmlichen Bolzplatzes bleiben und damit erhebliche Beeinträchtigungen der anliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Zu 4: Die westlich der Buschfeldstraße entlang der Preetzer Straße gelegenen Betriebe bleiben aufgrund der Mischgebietsausweisung auch künftig zulässig. Lediglich die Baulichkeiten sollen sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln.

Die im Baublock Buschfeldstraße gelegenen Betriebe besitzen bereits aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 525 lediglich Bestandschutz. Es handelt sich bei diesen Betrieben um Folgenutzungen ehemals verträglicher Hinterhofbetriebe, die in der heutigen Form, z. B. Bagger und Fuhrbetrieb, angesichts der sie umgebenden Wohnbebauung einen städtebaulichen Mißstand darstellen.

Die geforderte ungehinderte Anpassung würde den Mißstand verfestigen und widerspricht damit den in § 1 BBauG formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung

Zu 5: Der Ausbau der Preetzer Straße ist lt. Generalverkehrsplan erforderlich. Dabei ist vorgesehen, den vorhandenen Bürgersteig teilweise zu verlegen und in eine Parkspur umzubauen. Um die künftig 24 m breite Verkehrsfläche zu gliedern, sind im Bereich der Parkspur Baumpflanzungen vorgesehen. Da außer an dem vorgesehenen Standort Bäume nur noch am Straßenrand, zum Vorgarten hin, gepflanzt werden könnten, sie dort aber als Gliederungselement unwirksam wären, müssen die Leitungen, sofern es keine technischen Schutzvorkehrungen gibt, verlegt werden.

1.4.3 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung wurden von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange die bereits während der Beteiligung nach § 2 (5) BBauG vorgebrachten Bedenken wiederholt.

270

Da keine neuen Sachverhalte gegeben sind, wird auf die Abwägung unter 1.4.2 verwiesen.

Zusätzlich regt der BUND S-H an, zur Eingrünung der Parkpalette an der Buschfeldstraße auch Bäume vorzusehen und die Textfestsetzungen dahingehend zu erweitern, daß nur standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden.

Sinn der Textfestsetzung IV ist eine Eingrünung der oberirdischen Teile der Tiefgarage. Dazu werden geeignete Mittel, wie z. B. Bepflanzung (Bäume und Sträucher), Berankung oder Verwallung aufgezählt.

Die Entscheidung, wie die oberirdischen Teile der Tiefgarage oder wie Stellplätze einzugrünen sind, sollte zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit dem Bauentwurf entschieden werden.

Die Forderung, standortgerechte und heimische Pflanzen vorzusehen, kann entfallen, da oberirdische Teile der Tiefgarage sowie Stellplätze, und auf diese bezieht sich die Festsetzung, nur im Blockinnenbereich entstehen können. Dort sind ~~städtebauliche~~ stadtgestalterische Belange nicht berührt.

2.0 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 112 BauGB).

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

3.0 Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) erhoben. Die Landeshauptstadt Kiel trägt gemäß § 129 BauGB und ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Soweit nicht neue Erschließungsanlagen hergestellt, sondern vorhandene Erschließungsanlagen aus- oder umgebaut werden, 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.

...

237

4.0 Überschlägige Kosten und Finanzierung

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

1) Wert d. Grund und Bodens der Verkehrs- und Grünfläche	308.000,00 DM
2) Wert der Freilegung und Herstellung	
- der Verkehrsflächen	1.325.000,00 DM
- der Grünflächen	235.000,00 DM
3) Netzbaukosten	
- Beleuchtung	120.000,00 DM
- Entwässerung	<u>156.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	2.144.000,00 DM =====

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

Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat

Hinweiserfüllung gem. Erlaß des Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein vom 17.01.1990
Gesch.-Z.: IV 810 a - 512.113-2 (744) -

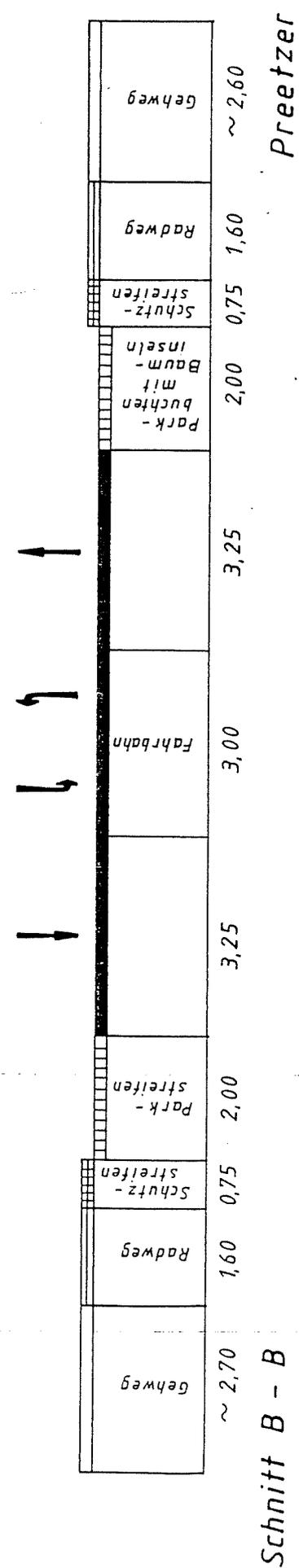
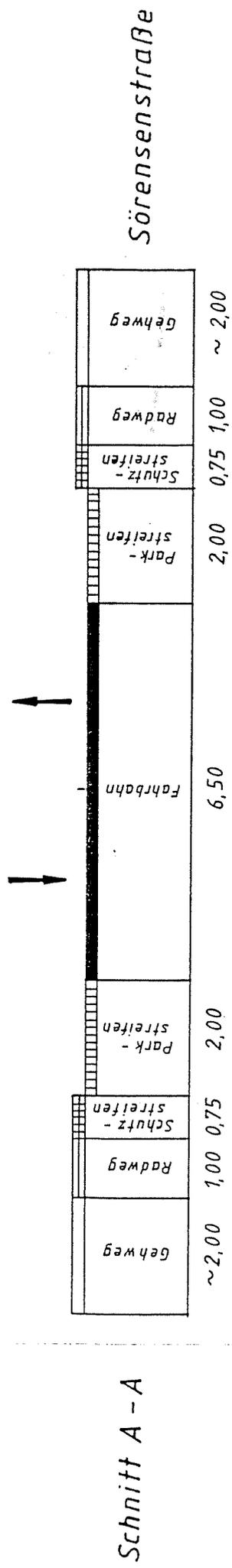
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 744 - Teil I -
sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der
Stadt Kiel - Fassung 1970 - und seiner 99. Änderung ent-
wickelt worden.



Bebauungsplan Nr. 744

Baugebiet: Kiel - Gaarden

M 1:100



222