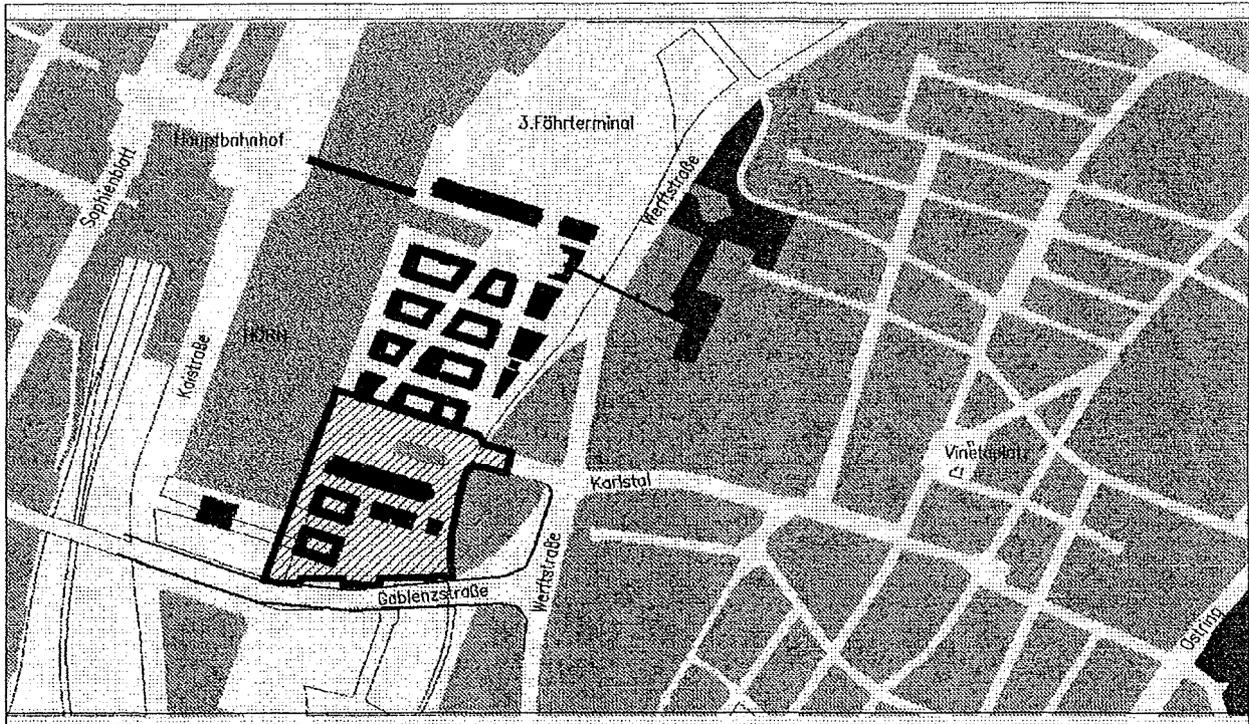


BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 814

Baugebiet: Kiel-Hörn
Westlich der Ostufereisenbahn, nördlich der Gablenzstraße,
östlich der Hörn und südlich der Straßenverlängerung Karlstal



Begründungsinhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich
3. Zielsetzung der Planung
4. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen
 - 4.1 Baugebiete
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Grünordnung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
5. Umweltverträglichkeit
 - 5.1 Lärm
 - 5.2 Altlasten
 - 5.3 Klimaschutz
6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Bodenordnung
7. Überschlägige Kosten und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 814

1. Planungsanlaß

Die Flächen des Bebauungsplanes sind Teil des seit 1989 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Kiel-Hörnbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der im Rahmen der Sanierung entwickelten Zielsetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist aus der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 814 umfaßt die am Ostufer der Hörn zwischen Gablenzstraße und Medienhaus gelegenen Flächen des Sanierungsgebietes Hörnbereich. Bis zum Zweiten Weltkrieg waren die Flächen Teil der Krupp-Germania-Werft. Danach wurden sie z. T. von HDW als Werk-Süd sowie von der Raiffeisen Hauptgenossenschaft genutzt. Nach Konzentration der HDW auf das Werk Gaarden wurden die Flächen 1987/88 von der Stadt erworben.

In der Folge wurden auch Teilflächen von Raiffeisen erworben und die dort vorhandenen Anlagen wie Baustoffmarkt und Düngemittelager ausgelagert. Die auf Teilflächen des Gebietes vorhandenen Nutzungen, das Medienhaus (ehemals Halle 400 der HDW) und die Verwaltungsgebäude der Raiffeisen HaGe sollen auch weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden.

3. Zielsetzung der Planung

Der Bereich um das Hörnende hatte in der Vergangenheit aufgrund des Schlachthofes, des Schrotthandels und der Werftfolgenutzungen ein negatives Image und wurde stadtwirtschaftlich, gemessen an seiner Zentralität, bedeutungslos genutzt. Seit einer Reihe von Jahren unternimmt die Stadt erhebliche Anstrengungen, diesen Standort als City-Erweiterung aufzuwerten. Mit dem zum Teil fertiggestellten Behördenzentrum, den Neubauten zwischen Zum Brook und Schwedendamm, der bevorstehenden Fertigstellung des 3. Fährterminals und der Hörnbrücke sind bereits Erfolge dieser Anstrengungen sichtbar. Die für das Plangebiet entwickelten Zielsetzungen sind aus diesem städtebaulichen Gesamtzusammenhang heraus entwickelt worden.

Die Zielsetzungen der Sanierung sind im Sanierungsrahmenplan verankert. Dieser wurde von der Stadt nach der Auswertung dreier städtebaulicher Gutachten ausgearbeitet. Maßgebliche Grundlage war dabei das Gutachten des dänischen Architekten Isager. Der Sanierungsrahmenplan wurde am 18.03.1993/16<11.1995 von der Ratsversammlung beschlossen und wird in Zeitabschnitten fortgeschrieben und aktualisiert.

Die wesentlichen Zielsetzungen der Sanierung sind:

- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch Schaffung von ca. 2.500 Arbeitsplätzen, überwiegend im Dienstleistungsbereich sowie wohnverträglichen Gewerbe-Nutzungen.
- Zusammen mit dem Behördenzentrum soll das Sanierungsgebiet als City-Erweiterung entwickelt werden und zugleich Bindeglied zwischen dem Westufer-Zentrum und Gaarden werden.
- Schaffung entsprechender Wege(Brücken)verbindungen zwischen dem Zentrum und Gaarden sowie Ausbau einer Uferpromenade, um den seit langem geforderten Zugang zum Wasser zu ermöglichen.
- Nutzung von Teilflächen für eine hafenwirtschaftliche Nutzung, 3. Fährterminal.
- Umgestaltung der Gablenzstraße, Ausbau einer Grünverbindung unter der Gablenzstraße hindurch und Anbindung des Behördenzentrums ans Wasser.

Das bauliche Konzept des Sanierungsrahmenplanes ist wie folgt gekennzeichnet:

- Zusammenfassung der Bebauung in Baublöcken und Riegeln. Die linearen Blöcke werden durch eine Diagonale geteilt.
- Jeweils am Endpunkt der Diagonale sind in stadträumlich bedeutender Lage Plätze angeordnet:
 - Nordkopf: Wasserplatz als Pendant zum Bahnhofplatz
 - Südkopf: Grüner Platz am Ende der Zuführung (Karlstal) zum Wasser im Bereich des Medienhauses
- Baulicher Riegel als Abschirmung zum Terminal mit Südorientierung zum Wasserplatz und Nord-West-Kopf mit Förde- und Altstadtblick.
- Fortführung der Blockstruktur im Bereich westlich der Raiffeisengebäude.

4. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen

4.1 Baugebiete

Die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete ist aus dem Sanierungsrahmenplan entwickelt worden.

Sie werden als Kerngebiete mit Grundflächenzahlen im Bereich von 0,8 - 1,0 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Regelbaukörper ist durch Maximalfestsetzung und Minimalfestsetzung der Traufhöhen begrenzt. Bei einer zugrunde gelegten Geschoßhöhe von 2,75 m sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Das insgesamt hohe Maß der baulichen Nutzung trägt der Standortqualität Rechnung und stellt zugleich einen Anreiz für Investitionen dar.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen resultiert zum einen aus den angestrebten Proportionen der Bebauung und der Straßenräume und berücksichtigt zum anderen die Abstandsflächen der Bebauung, die im Straßenraum einzuhalten sind. Außerdem stimmt sie mit der Höhenentwicklung der Raiffeisengebäude überein.

Es ist in Anlehnung an den Sanierungsrahmenplan zumeist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Baublock C ist eine abweichende Bauweise mit einer Länge von max. 90 m festgesetzt, um entsprechend der gebildeten Grundstücksverhältnisse eine zweckmäßige Bebauung zu ermöglichen.

Durch textliche Festsetzung wird die Wohnnutzung in den Teilgebieten B bis E generell zugelassen. Die dadurch mögliche intensive Mischung von Wohnen und klassischen Kerngebietsnutzungen ist Voraussetzung für die Entstehung eines den heutigen Vorstellungen entsprechenden, vielfältig strukturierten Innenstadtquartiers.

Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen ausgeschlossen. In der gesamtstädtischen Betrachtung sollen sich Spielhallen auf die dafür vorgesehenen Bereiche, z. B. CAP, östlich Eggerstedtstraße, konzentrieren. Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Am östlichen Hörnufer können im Sanierungsgebiet (Bebauungspläne Nr. 814 und 841) ca. 200.000 m² Bruttogeschoßfläche realisiert werden. Nach den derzeitigen Nutzungsvorstellungen ergeben sich rd. 2.500 Arbeitsplätze und ca. 300 - 400 Wohneinheiten.

Die Nutzungsaufteilung ist zugleich Grundlage der Bedingungen der bewilligten Förderungsmittel (Dez. 1994) aus dem "Ziel-2"-EFRE-Programm der EU (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung).

Entlang der Planstraßen 8 und 10 sind die erforderlichen öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Gemeinschaftsstellplätze sind zwischen dem Teilgebiet A und B festgesetzt. Zusätzlich erforderliche Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

Die Abgrenzung der Bauflächen/Verkehrsflächen entspricht weitgehend den vorhandenen Eigentumsgrenzen. Kleinere Abweichungen entlang der Planstraße 10 könnten z. B. durch Grundstückstausch zwischen Stadt und Eigentümer geregelt werden. Eine weitere Abweichung liegt im Bereich der Promenade vor. Durch die Vorschuhung der neuen Kaimauer um ca. 9 m würde bis zur Grundstücksgrenze eine funktional und räumlich nicht begründete überbreite Promenade entstehen.

In beiden Fällen wird mit der Eigentümerin verhandelt. Nach derzeitiger Einschätzung kann ein für beide Seiten zufriedenstellendes Verhandlungsergebnis erreicht werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wurden im Hinblick auf Lage und Dimensionierung aus dem Verkehrskonzept des Sanierungsrahmenplanes entwickelt.

Die Nord-Süd-verlaufende Planstraße 300 übernimmt die Anbindung der südlich des "Medienhauses" gelegenen Quartiere an das verlängerte Karlstal. Die Lage der Ost-West-verlaufenden Erschließungsstraßen wird im wesentlichen durch die Grundstücksteilung und die dabei entstandenen Grenzen des Raiffeisengrundstückes und des Grundstückes "Medienhaus" bestimmt.

Südlich des "Medienhauses" wird über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage der Bestand der Stellplätze für das Medienhaus und die beidseitige Erschließung des südlich daran anschließenden besonders tiefen Gebäuderiegels gesichert.

Zusätzlich zu den Planstraßen wird das Raiffeisengelände durch private Straßen erschlossen. Deren Lage ergibt sich zwangsläufig durch die Abgrenzung der Baublöcke und ein zu einem Großtrafo führendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Der Bebauungsplan sieht neben der Festsetzung der reinen Verkehrsflächen auch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vor. Diese gliedern sich wiederum in "verkehrsberuhigte Bereiche", in denen Autos, Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt sind, in "Fußgängerbereiche" (Bereich der Promenade) die vorrangig zum Bummeln, Verweilen und zum Spielen geeignet sind und in "Straßenspiele", auf deren Flächen Ballspiele wie Streetball, Rollhockey und dergl. gespielt werden kann.

Die bestehende Kaimauer ist baufällig und muß in ganzer Länge erneuert werden. Dies ist als gestufte Vorschuhung vorgesehen. Der Vorschuhungsbereich liegt außerhalb der Bebauungsplangrenzen.

4.3 Grünordnung

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist hier nicht erforderlich, da es sich nicht um einen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft handelt und die Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind.

Nach den durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 814 ein Überschuß von ca. 5.000 Werteinheiten (WE).

Die Bilanzierung gemäß § 8 a BNatSchG ist dieser Begründung beigeheftet.

Der Bebauungsplan übernimmt die zentralen grünplanerischen Aussagen des Sanierungsrahmenplanes. Für die Promenadenbegrünung entlang der Kaikante an der Hörn und beiderseits des geplanten Wasserbeckens werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Hier sind Laubbäume, alleearartig mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm festgesetzt. Für die Abgrenzung der Kerngebietsflächen in Richtung Ostuferbahn und Norwegenkai sind straßenbegleitende Grünflächen ausgewiesen.

Für die Begrünung der Straßenräume sind im Sanierungsrahmenplan Gestaltungsvorstellungen enthalten. Auf die konkrete Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der Erschließungsanlagen wird im Bebauungsplan verzichtet. Bei der weiteren Bearbeitung der tiefbautechnischen Erschließung werden in solchen Bereichen die Aussagen des Sanierungsrahmenplanes - Verkehrsflächen - berücksichtigt, um damit flexibel auf die Erschließung der Einzelgrundstücke reagieren zu können.

Für die Blöcke C, D und E sind zur Gestaltung des Ortsbildes Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken durch textliche Festsetzung vorgesehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte vorhandene Netz der äußeren Erschließung.

Auf dem Raiffeisengrundstück vorhandene Erschließungsanlagen wie Hauptsammler und Großtrafo werden durch Leitungsrechte gesichert.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Lärm

In Anbetracht der im Plangebiet Hörn bestehenden erheblichen Vorbelastungen aus Verkehrslärm (Gablenzstraße, Werftstraße und Planstraße 300) sowie aus Geräuschmissionen von Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Lärmschutzmaßnahmen unumgänglich.

Aktiver Schallschutz durch Abschirmung ist weder aus städtebaulicher Sicht empfehlenswert noch unter lärmtechnischen Gesichtspunkten sinnvoll. Als Mittel zur Konfliktbewältigung verbleibt passiver Lärmschutz nach DIN 4109. Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage einer Lärmschutzuntersuchung für die betroffenen Baugebiete sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil fest.

5.2 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung sind im Geltungsbereich zahlreiche Flächen zu verzeichnen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden daher umfangreiche Maßnahmen zur Bodensanierung durchgeführt.

Da auch nach der Sanierung weitere kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist gemäß Hinweis in der Planzeichnung bei allen Grabungsarbeiten ein im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt der Landeshauptstadt Kiel zu benennender Sachverständiger hinzuzuziehen.

5.3 Klimaschutz

Um eine Minimierung des zukünftigen Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen im Plangebiet, unter Beachtung der jeweils gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zu erreichen, werden die Investoren und Bauträger in Abstimmungsgesprächen hinsichtlich erforderlicher klimaschutzwirksamer Maßnahmen beraten.

Ein erster Schritt in diese Richtung ist der Anschluß des gesamten Hörnbereiches an das Fernwärmenetz.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung/Bodenordnung

Soweit erforderlich, können zur Neuordnung der Grundstücke angewendet werden

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

Für Entschädigungsansprüche gelten die §§ 39 - 44 BauGB.

7. Überschlägige Kosten und Finanzierung

Für die Sanierung des Hörnbereiches stehen neben den Sanierungsförderungsmitteln des Bundes und des Landes und Fördermitteln nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) seit 1994 auch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung.

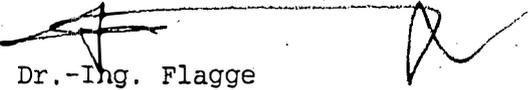
Die EFRE-Mittel bilden das Rückgrat der Maßnahmenfinanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 814.

Von den für die Erschließung und Wiedernutzbarmachung der Industriebrache an der Hörn im Rahmen der EFRE-Förderung angemeldeten ca. 36 Mio. DM wurden 82 %, also ca. 29 Mio. DM, als gewerberelevant und damit förderungsfähig anerkannt. Da sich der Europäische Fonds für regionale Entwicklung zu 50 % an den förderungsfähigen Aufwendungen beteiligt, wurde eine Zuwendung in Höhe von ca. 14,5 Mio. DM bewilligt. Die Verwendung der EFRE-Mittel muß bis zum 31.12.1998 abgeschlossen sein.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 814 und 841 bzw. in den angrenzenden Planbereichen ergibt sich für die Finanzierung der wesentlichen Maßnahmen folgendes Bild:

Maßnahme	Finanzierungs- volumen in DM	Her- stellungs- zeitraum	Öffentl. Förderung durch
1. Abbrüche/Altlastenbeseitigung	ca. 4,8 Mio.	96/97	EFRE
2. Wasserbecken Hörn	ca. 4,6 Mio.	97/98	StBauF
3. Kaikantensanierung/Promenade	ca. 15,4 Mio. ca. 1,4 Mio.	97/98 97/98	EFRE StBauF
4. Erschließung einschließlich Entwässerung - 1. Ausbaustufe -	ca. 15,8 Mio.	97/98	EFRE
5. Erschließung einschließlich Entwässerung im Bereich ehem. Raiffeisen - 1. Ausbaustufe -	ca. 1,5 Mio.	97/98	StBauF
6. Drehbrücke Wasserbecken Hörn	ca. 0,7 Mio.	98	StBauF
7. Gaardener Brücke	ca. 5,0 Mio.	98 ff	vorauss. StBauF oder EU
8. Nordanbindung Werftstraße	ca. 30,0 Mio.	99 ff	vorauss. GVFG

Der Ratsversammlung hat am 16.11.1995 die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das gesamte Sanierungsgebiet Hörn, also einschließlich 3. Fährterminal, Hörnbrücke, Wasserbecken Hörn, Gaardener Brücke und Nordanbindung Werftstraße, zur Kenntnis vorgelegt. Die Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen über Grundstücksverkaufserlöse z. T. refinanziert.



Dr.-Ing. Flagge
Stadtbaurat

Gesamtbilanzierung B-Plan 814				
	Faktor		Summe	
Baumbilanzierung				
Inanspruchnahme		-400		
Neuplanung		5.340		
Bilanzierungsergebnis nach Baumschutzsatzung (WE)	1,0	4.940	4.940	WE
Blotopbilanzierung				
Inanspruchnahme		0		
Neuplanung		465		
Ergebnis im Bereich der § 15-Flächen		0		
Bilanzierungsergebnis (WE)	1,0	465	465	WE
Bilanzierungsergebnis Biotope mit allgemeiner Bedeutung			465	WE
Bilanzierung Boden-/Bodenwasserhaushalt (Bereiche mit allgemeiner Bedeutung)				
Inanspruchnahme		-2.969		
Neuplanung		779		
Ergebnis im Bereich der § 15-Flächen		0		
Bilanzierungsergebnis (WE)	0,3	-2.190	-657	WE
Bilanzierung Boden-/Bodenwasserhaushalt (Bereiche mit besonderer Bedeutung)				
Inanspruchnahme				
Neuplanung				
Bilanzierungsergebnis (WE)	0,5	0	0	WE
Bilanzierungsergebnis Boden-/Bodenwasserhaushalt			-657	WE
Bilanzierungsergebnis (gesamt)			4.748	WE
Bilanzierung der Biotope mit besonderer Bedeutung				
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, kurzfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 1)	1,0	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, kurzfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 2)	2,0	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, langfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 3)	3,0	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, langfristig wiederherstellbarer Biotope BW 4)	4,0	0	0	qm
Flächenbedarf zum Ausgleich des Eingriffs in § 15-Biotope			0	0 qm
Das Bilanzierungsguthaben von 4.748 WE wird mit dem Defizit im B-Plan 841 verrechnet				