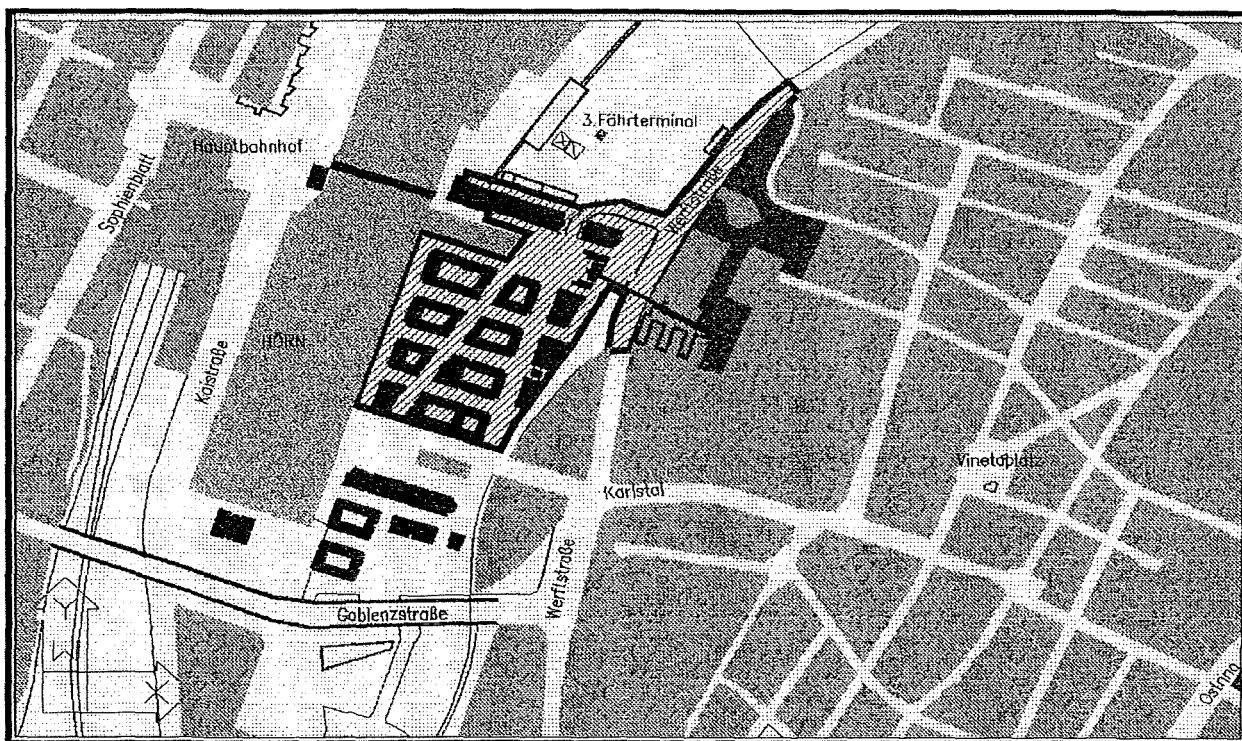




## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 841

Baugebiet: Kiel-Hörn  
Westlich der Werftstraße/Ostufereisenbahn, nördlich des Medien-  
hauses, östlich der Hörn und südlich des Norwegenkais



### Begründungsinhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich
3. Zielsetzung der Planung
4. Planungsverfahren
- 5.0 Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen
- 5.1 Baugebiete
- 5.2 Verkehrserschließung, -flächen
- 5.3 Grünordnung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Umweltverträglichkeit
- 6.1 Lärm
- 6.2 Altlasten
- 6.3 Klimaschutz
7. Überschlägige Kosten und Finanzierung

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 841

### 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. 841 umfaßt die am Ostufer der Hörn zwischen Norwegenkai und Medienhaus gelegenen Flächen des Sanierungsgebietes Hörnbereich. Bis zum Zweiten Weltkrieg waren die Flächen Teil der Krupp-Germania-Werft. Danach wurde dort eine Maschinenbaufabrik (Buckau und Wolf) errichtet. Nach Aufgabe der Fabrik wurden die Flächen als Werk-Süd der Howaldtswerke Deutsche Werft AG wieder Werftstandort. Hier war der Betriebs- teil Spezialschiffbau untergebracht. Nach Konzentration der HDW auf das Werk Gaarden 1987/88 wurden die Flächen von der Stadt erworben.

### 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 Plan- gebiet entwickelten Zielsetzungen sind aus diesem städtebaulichen Gesamtzu- sammenhang 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 18.03.1993/14.11.1995 von der Ratsversammlung beschlossen und wird in Zeitabschnitten fortgeschrie- ben und aktualisiert.

Die wesentlichen Zielsetzungen sind:

- ° Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch Schaffung von ca. 2.500 Ar- beitsplätzen, 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 hafengewirtschaftliche 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.

#### 4. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 841 wird im Sinne eines "schlanken" B-Planes aufgestellt. Seine Festsetzungen beschränken sich zunächst auf die wesentlichen Inhalte des Sanierungsrahmenplanes. Ausgewiesen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der Bebauung sowie die Haupterschließung. Auf die Erschließung von einzelnen Baublöcken und deren Aufteilung innerhalb der überbaubaren Fläche wird in der vorliegenden Planungsstufe verzichtet. In einer 2. Planungsstufe mit erneuter öffentlicher Auslegung wird der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen auf den Maßstab der Blockbildung detailliert und um gestalterische Aussagen verfeinert. Dieses Verfahren wurde gewählt, um einerseits Rechtsgrundlagen und Rechtssicherheit für den kurzfristig vorgesehenen Bau der Haupterschließung und der Promenade zu erhalten und andererseits künftigen Investoren Möglichkeiten der Mitwirkung an der Detailplanung zu eröffnen.

Der Geltungsbereich erfaßt auch Flächen, die im Planfeststellungsverfahren 3. Fährterminal als Hafengebiet bzw. Bahnanlagen festgestellt wurden. Über diese Flächen soll künftig die 2. Hörnanbindung verlaufen. Eine entsprechende Änderung des Planfeststellungsverfahrens wird z. Z. durchgeführt. Teilflächen werden i. S. der Planfeststellung nachrichtlich dargestellt.

## 5. Bebauungsplaninhalte und ihre Auswirkungen

### 5.1 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 der Traufhöhen auf + 22,50 m ü. NN begrenzt. Damit sind hier bei einer zugrunde gelegten Geschoßhöhe von 2,75 m maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Die besondere Bedeutung des östlichen Hörnbrückenufers als Verknüpfungsbereich der neuen Ost-West-Achse Innenstadt-Gaarden mit Norwegenkai und neuem Kerngebiet wird durch einen mit + 44,0 m ü. NN (max. 14 Vollgeschosse) Traufhöhe deutlich höheren wasserseitigen Abschluß des nördlichen Gebäuderiegels betont. 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 Abstandsfläche der Bebauung, die im Straßenraum einzuhalten sind.

Durch textliche Festsetzung wird die Wohnnutzung in den Bereichen westlich der Planstraße 300 zunächst 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.

Auf die Festsetzung der gemäß Sanierungsrahmenplan vorgesehenen Blockstrukturen und weiterer, den Gestaltungs- und Nutzungsfreiraum einengender Regelungen wird zunächst verzichtet, um flexibel auf Investorenwünsche reagieren zu können.

Sobald sich Bauabsichten konkretisieren, werden die Bauflächen entsprechend detailliert und wird die erwähnte 2. Planungsstufe durchgeführt.

Dann werden auch Regelungen zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs getroffen werden. Dieser soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Zuordnung zur Haupteinfahrt untergebracht werden.

Am östlichen Hörnufer können im Sanierungsgebiet (Bebauungspläne Nr. 814 und 841) ca. 200.000 m<sup>2</sup> 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 Fördermittel (Dez. 1994) aus dem "Ziel-2"-EFRE-Programm der EU.

...

## 5.2 Verkehrerschließung, -flächen

Anhand der Bruttogeschoßflächen im Hörnbereich wurde das künftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Bewertung einer hierauf abgestimmten Studie zum Ausbau des Knotens Karlstal ergab, daß dieser allein und wegen der höhengleichen Querung der Ostuferbahn für die Erschließung des Hörnbereiches nicht ausreicht. Maßgeblich bei der Bewertung war, daß der Straßenzug verlängertes Karlstal/Planstraße 300 bei Eisenbahnbetrieb wiederholt gesperrt werden muß. Die Aufstellängen im verlängerten Karlstal reichen dann nicht aus, der Verkehr staut sich bis in den Knoten Werftstraße hinein. Weiterhin ist infolge der Vielzahl von Abbiegespuren die Kreuzung unübersichtlich und somit unfallträchtig.

Zur Festlegung der 2. Hörnanbindung wurden vier Alternativen untersucht. Aus dieser Bewertung ist festzuhalten, daß bei einer süd-westlichen Anbindung unabhängig davon, ob über Gaardener Straße oder über Adolf-Westphal-Straße die westliche Hafenbahnstrecke höhengleich gequert werden muß, was zu erheblichen Konsequenzen in der ohnehin während der Hauptverkehrszeit überlasteten Bahnhofstraße führt. Diese Anbindung könnte, wenn sie nicht nur die südlichen Flächen von Raiffeisen zusätzlich erschließen sollte - was nicht ausreichend wäre -, wegen der vorhandenen Bebauung (Medienhaus) nur im Bereich der Promenade geführt werden. Damit wäre die städtebauliche Qualität dieses Bereiches, die Lage am Wasser, empfindlich gestört.

Ausschlaggebend für die gewählte Anbindung in der Höhe der ehemaligen Baustoffhandlung war, daß nur hier günstige Höhenverhältnisse für eine höhenfreie Querung der Bahntrasse gegeben sind, daß sie den Terminalbetrieb kaum beeinträchtigt und daß über diesen Straßenzug als Schleife zur Werftstraße optimal eine ÖPNV-Erschließung des Sanierungsgebietes geführt werden kann. Die Anbindung an dieser Stelle eröffnet zugleich die Option für eine ggf. künftig erforderliche Erschließung einer + 1-Ebene des Terminals, die allerdings ein Planfeststellungsverfahren erfordern würde.

Durch die Wahl dieser Anbindung mit den günstigen Höhenverhältnissen ergeben sich in der Werftstraße die geringsten Auframpungshöhen. Die Auframpungshöhe beträgt im Bereich der Wohnhäuser ca. 1,20 m. Da sie im Abstand von 12 m vor der Hauswand beginnt, ist sie nicht als unzumutbar anzusehen. Mit der Auframpung verbunden ist die beschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke (rechts rein, rechts raus). Im rechtlichen Sinne gelten die Grundstücke damit als erschlossen. Sie ist zudem bei angebauten Hauptverkehrsstraßen die übliche Form der Erschließung.

Die interne Erschließung der Bauflächen wird über mehrere von der erwähnten Schleifenstraße abzweigende Stichstraßen, die über verkehrsberuhigte Bereiche neben der Promenade miteinander verbunden sind, erfolgen. Damit ist die Ausbildung von Wendeanlagen entbehrlich.

Diese interne Erschließung der westlich der Straße 300 gelegenen Bauflächen erfolgt in einer 2. Planungsstufe, um flexibel auf Flächenansprüche von Investoren reagieren zu können.

### 5.3 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.

Für die in Anspruch genommenen, nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope und für die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Grünbestände mit Biotopqualität ist gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bereich Koppelberg in Kiel-Pries vorgesehen.

Nach der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 841 ein Defizit von ca. 20.000 Werteinheiten (WE). Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 814 hingegen wurde ein Überschuß von ca. 5.000 WE ermittelt.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist eine gegenseitige Aufrechnung nicht zulässig.

Im Rahmen der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zulässigen Abwägung wird das Defizit im Bebauungsplan 841 nicht zu 100 % ausgeglichen. Dies ist jedoch vertretbar, da sich im benachbarten Bebauungsplan Nr. 814 durch die vorgesehenen Maßnahmen ein Überschuß von ca. 5.000 WE ergibt. Zusammen betrachtet (B-Plan 814 und 841 und mit den Flächen am Koppelberg) erfolgt damit ein vollständiger Ausgleich.

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.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

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

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Lärm

In Anbetracht der im Plangebiet Hörn bestehenden erheblichen Vorbelastungen aus Verkehrslärm (Werftstraße und Planstraße 300) sowie aus Geräuschimmissionen 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 verbleiben Einschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Wohnungen, Maßnahmen der Grundrißgestaltung sowie in Ergänzung dazu passiver Lärmschutz nach DIN 4109. Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage einer Lärmuntersuchung für die betroffenen Baugebiete sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil unter Nr. 3., 4. und 5. fest.

Die Auswirkungen der im Bebauungsplan Nr. 841 festgesetzten 2. Hörnanbindung auf die östlich angrenzende Bebauung sind bereits im Bebauungsplan Nr. 835 berücksichtigt worden. Grundlage war die erwähnte Lärmuntersuchung, die den Gesamtbereich (Bebauungspläne 835, 814 und 841) erfaßt.

### 6.2 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung wurden im Geltungsbereich zahlreiche Flächen angetroffen, 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.

### 6.3 Klimaschutz

Um eine Minimierung des zukünftigen Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO<sub>2</sub>-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.

## 7. Überschlägige Kosten und Finanzierung

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



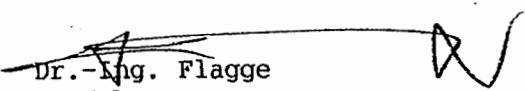
Die EFRE-Mittel bilden nach dem weitgehenden Rückzuges des Bundes aus der Städtebauförderung in den alten Bundesländern das Rückgrat der Maßnahmenfinanzierung im Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 814 und 841 sowie bei der unmittelbar angrenzend geplanten Kaikantensanierung.

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	Finanzierungsvolumen in DM	Herstellungszeitraum	Öffentl. Förderung durch
1. Abbrüche/Altlastenbeseitigung	ca. 4,8 Mio.	96/97	EFRE
2. Wasserbecken Hörn	ca. 4,6 Mio.	97/98	StBauFG
3. Kaikantensanierung/Promenade	ca. 15,4 Mio. ca. 1,4 Mio.	97/98 97/98	EFRE StBauFG
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	StBauFG
6. Drehbrücke Wasserbecken Hörn	ca. 0,7 Mio.	98	StBauFG
7. Gaardener Brücke	ca. 5,0 Mio.	98 ff	vorauss. StBauFG 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 vorgelegen. Die Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen über Grundstücksverkaufserlöse z. T. refinanziert.

  
Dr.-Ing. Flagge  
Stadtbaurat

Gesamtbilanzierung B-Plan 841				
	Faktor		Summe	
<b>Baumbilanzierung</b>				
Inanspruchnahme		0		
Neuplanung		4.920		
Bilanzierungsergebnis nach Baumschutzsatzung (WE)	1	4.920	4.920	WE
<b>Biotopbilanzierung</b>				
Inanspruchnahme		-23.232		
Neuplanung		1.445		
Ergebnis im Bereich der § 15-Flächen		666		
Bilanzierungsergebnis (WE)	1	-21.121	-21.121	WE
<b>Bilanzierungsergebnis Biotope mit allgemeiner Bedeutung</b>				
			-21.121	WE
<b>Bilanzierung Boden-/Bodenwasserhaushalt (Bereiche mit allgemeiner Bedeutung)</b>				
Inanspruchnahme		-16.953		
Neuplanung		1.695		
Ergebnis im Bereich der § 15-Flächen		-429		
Bilanzierungsergebnis (WE)	0,30	-15.687	-4.706	WE
<b>Bilanzierung Boden-/Bodenwasserhaushalt (Bereiche mit besonderer Bedeutung)</b>				
Inanspruchnahme				
Neuplanung				
Bilanzierungsergebnis (WE)	0,50	0	0	WE
<b>Bilanzierungsergebnis Boden-/Bodenwasserhaushalt</b>				
			-4.706	WE
<b>Bilanzierungsergebnis (gesamt)</b>				
			-20.907	WE
<b>Bilanzierung der Biotope mit besonderer Bedeutung</b>				
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, kurzfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 1)	1	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, kurzfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 2)	2	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, langfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 3)	3	0	0	qm
Inanspruchnahme gesetzlich geschützter, langfristig wiederherstellbarer Biotope (BW 4)	4	0	0	qm
<b>Flächenbedarf zum Ausgleich des Eingriffs in § 15-Biotope</b>				
		0	0	qm
Das erhebliche Defizit in Höhe von 16.159 WE (20.907 abzgl 4.748 WE aus B_Plan 814) sollte im Bereich der Sammellersatzmaßnahme Pries-Friedrichsort (Koppelberg/Palisadenweg) durch Aufwertung bislang intensiv genutzter Ackerflächen (Biotopwert 1) ausgeglichen werden				