

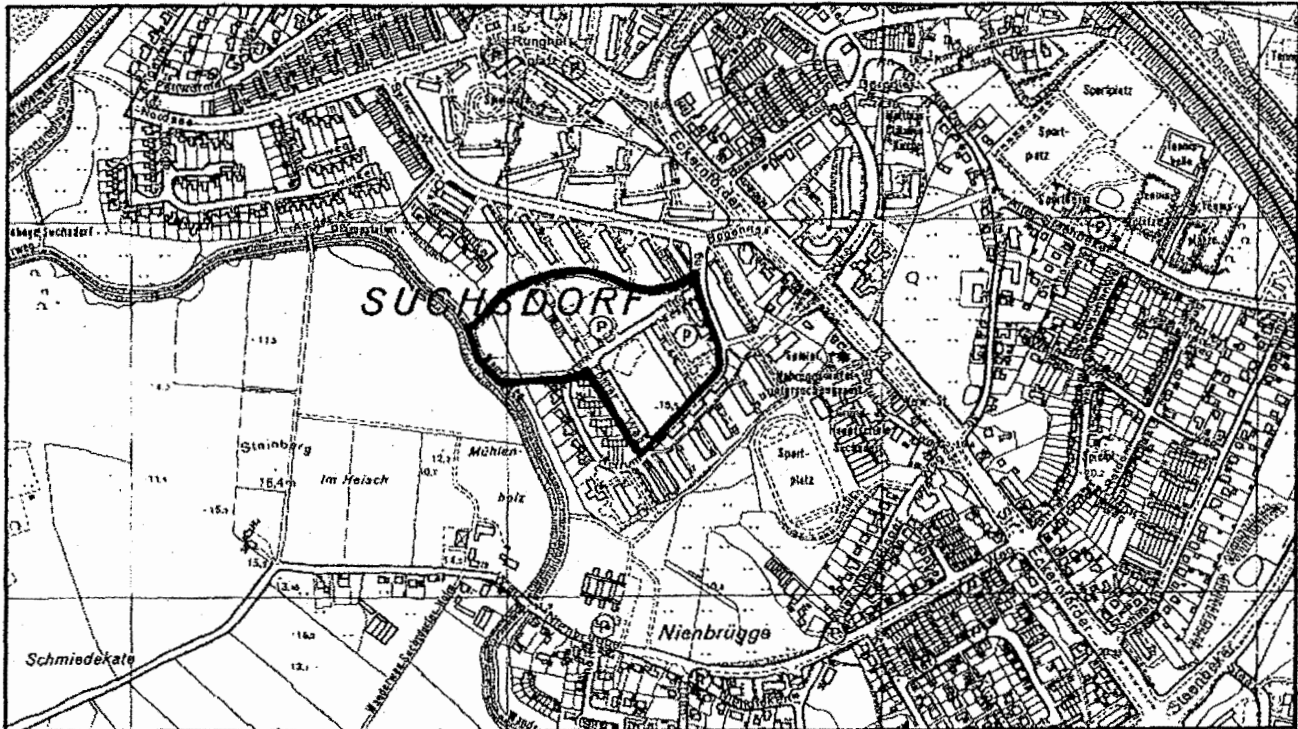


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 861

Baugebiet: Kiel-Suchsdorf, südlich Bebauung Sylter Bogen, Amrumring,
Föhler Weg, Wanderweg, Kronshagen Ottendorfer Au

Übersichtskarte 1:10000



Begründungsinhalt:

1. Planungsanlaß
2. Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Planinhalte
5. Abwägung
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Maßnahmen zur Realisierung der Plandurchführung
8. Kosten der Planung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 861

1. Planungsanlaß

1996 hat das Stadtplanungsamt einen ersten Bebauungsplanentwurf entwickelt, der im wesentlichen eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau südwestlich der 9-geschossigen Mehrfamilienhäuser Amrumring 6 - 16 und 105 - 115 vorsah. Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde diese Planung am 13.08.1996 im Ortsbeirat Suchsdorf vorgestellt. Das Ergebnis war ausgesprochen negativ. Sowohl die zahlreich anwesenden Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils, als auch der Ortsbeirat stimmten der vorgeschlagenen Bebauung nicht zu. Die vielfältig nutzbaren Freiflächen vor den beiden Hochhäusern sollten erhalten bleiben, da sie für eine Vielzahl der dort Wohnenden einen gewissen Ausgleich für nachteilige Wohn- bzw. Wohnumfeldqualitäten bieten.

Am 04.09.1997 verweigerte der Bauausschuß dem Grundstückseigentümer die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für den Bau von drei Hausgruppen von je fünf Reihenhäusern westlich des nördlichen Hochhauses Amrumring 105 - 115. Er forderte die Verwaltung auf, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Sicherung der Grünflächen gewährleistet. Am 18.09.1998 faßte die Ratsversammlung diesen Aufstellungsbeschluß mit dem Hinweis, „die Vorteile der Innenentwicklung und das Interesse der Stadt an der Bereitstellung von Wohnraum mit den Interessen der Bewohner der Hochhäuser abzuwägen“.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt - in der Größenordnung von ca. 4 ha - das weitere Umfeld der 9-geschossigen Gebäude Amrumring 6 - 16 sowie 105 - 115 einschließlich des Einkaufszentrums. Der Bereich südwestlich des Föhrer Weges wird ausgespart, da zwischen Föhrer Weg und Kronshagen-Ottendorfer Au die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist und damit kein Planerfordernis besteht.

Der Geltungsbereich war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 302 b. Dieser ist jedoch rechtsunwirksam und wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung formal aufgehoben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Vordringliches Planungsziel ist es, die vorhandenen Frei- bzw. Grünflächen zu erhalten und sie für die Anwohner als Kinderspiel-, Freizeit- und Erholungsbereiche im Sinne einer echten Wohnumfeldverbesserung nutz- und erlebbar zu gestalten. An der Südwestseite der beiden Hochhäuser wäre darüber hinaus eine ca. 30 m breite Zone mit Mietergärten denkbar.

Auf der Freifläche vor dem nördlichen Hochhaus befinden sich Gehölzbereiche, die als landschaftsgestalterische Elemente des Erholungsraumes Kronshagen-Ottendorfer Au von Bedeutung sind, insbesondere im Hinblick auf die Fassadenwirkung des 9-geschossigen Gebäudes. Im Bebauungsplan werden diese Bereiche daher als zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die Freifläche vor dem südlichen Hochhaus soll an ihrer Südseite parallel zur Straße durch einen ca. 5,0 m breit festgesetzten Pflanzstreifen von Bäumen und Sträuchern eingerahmt werden. Diese Maßnahme kommt ebenfalls dem Landschaftsbild zugute, ohne die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche negativ zu beeinträchtigen.

Bei den zu pflanzenden Bäumen sollen grundsätzlich standortgerechte Laubbäume, mindestens 2. Ordnung und mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) ausgewählt werden.

Die nordöstlich der Hochhäuser vorhandenen Stellplätze können zu zweigeschossigen, abgesenkten Stellplatzpaletten umgebaut werden, um langfristig den Bedarf an Flächen für den privaten ruhenden Verkehr zu decken sowie Räume für Fahrräder zu schaffen. Durch Eingrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Rankgerüsten lassen sich in diesem Zusammenhang die erheblichen gestalterischen Defizite abmildern, die diese Anlagen derzeit prägen.

Eine zusätzliche Bebauung ist lediglich im Bereich des Kleinzentrums im Osten des Geltungsbereiches vorgesehen. Für die z. Z. eingeschossige Ladenzeile sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung und eine Erweiterung in Richtung Süden geschaffen werden. Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ermöglicht sowohl einen bedarfsgerechten Ausbau mit Nahversorgungs- sowie Kommunikationseinrichtungen als auch die Errichtung von Wohnungen.

4. Planinhalte

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Bestandssicherung. Die neugeschossigen Hochhäuser werden als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, die ihnen vorgelagerten Freiflächen sollen den Bewohnern als „Private Grünflächen“ für Spiel, Freizeit und Erholung zugute kommen.

Für das gegenwärtig eingeschossige Kleinzentrum im Osten des Geltungsbereiches - ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) – wird die planungsrechtliche Voraussetzung zum Aufstocken und Erweitern geschaffen. Abgesehen von dem damit verbundenen größeren Nutzungsspektrum kann auf diese Weise eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten (WR und WA) ausschließlich durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Geschosszahlen definiert.

5. Abwägung

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB):

Aus Abs. 5:

„Bauleitpläne sollen eine nachhaltige Städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, ...“

Aus Abs. 6:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Die oben zitierten Grundforderungen des Baugesetzbuches § 1 Abs. 5 konkurrieren im vorliegenden Fall mit den umweltschützenden Belangen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a) Abs. 1 BauGB).

Die Freiflächen südwestlich der beiden Hochhäuser scheinen sich wegen ihrer Größe für eine zusätzliche Bebauung anzubieten, zumal dies auch unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestabstandsflächen baurechtlich durchaus zulässig wäre. Die Einhaltung derartiger Mindestnormen in diesem Suchsdorfer Bereich, mit den aufgrund der vorgegebenen Wohnstrukturen bereits vorhandenen sozialen Spannungen, steht allerdings deutlich im Widerspruch zu den o. g. Anforderungen aus § 1 BauGB.

In dem Gebäude Amrumring 105 - 115 wohnen 304 Menschen in 162 Wohneinheiten. 72 dieser Bewohner sind unter 18 Jahren. Die nutz- bzw. erlebbare Freifläche vor der Südwestseite dieses Hauses beträgt ca. 6.600 m². Dies entspricht einem Freiflächenanteil von ca. 21 m² für jeden Bewohner. Würde ein Teil dieser Freifläche für den Bau von 15 Reihenhäuser (für ca. 40 Einwohner!) in Anspruch genommen werden, verbliebe für das Hochhaus eine Freifläche von ca. 2.400 m². Der Freiflächenanteil für jeden Bewohner würde sich damit auf ca. 7 m² reduzieren.

Für das Gebäude Amrumring 6 - 16, das einen nahezu identischen Einwohnerbesatz bei gleicher Wohnungsanzahl aufweist, lassen sich entsprechende Planungsansätze entwickeln. Sie belegen eindeutig, daß jede zusätzliche Baumaßnahme auf den Grundstücken dieser Hochhäuser mit einem erheblichen Eingriff in die Wohnumfeldqualität sowie einer Potenzierung bereits bestehender sozialer Konflikte verbunden wäre.

Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, verdient folgende durch die Weltgesundheitsorganisation getroffene Begriffsdefinition Beachtung:

„Gesundheit ist der Zustand vollkommenen physischen, psychischen und sozialen Wohlbefindens. Es ist ausdrücklich nicht lediglich die Abwesenheit von Krankheit!“

Die Forderung des Baugesetzbuches, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, bezieht sich selbstverständlich auch auf die Nutzung von Flächen im erschlossenen Innenbereich, um unberührte Landschaftsräume möglichst erhalten zu können. Sie verliert allerdings ihre hohe Wertigkeit, wenn durch den Bau relativ weniger zusätzlicher Wohnungseinheiten eine deutliche Verschlechterung des Wohnumfeldes für eine große Anzahl von Wohnungen und ihre Bewohnerinnen und Bewohner verursacht wird.

Planung und Bau von Großwohnanlagen - wie die zwei Hochhäuser am Amrumring - erfolgte vor ca. 40 Jahren im übrigen bewußt in Verbindung mit angemessen großen Freiräumen, die stets als wesentlicher Teil des Wohnumfeldes und niemals als Flächenreserven für spätere bauliche Verdichtung angedacht waren.

Die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ergibt somit ein deutliches Übergewicht der privaten Belange der in diesem Quartier Wohnenden gegenüber den öffentlichen Belangen, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern.

6. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sind aus stadtgestalterischen Gründen nur unterhalb der Traufflinie zulässig. Darüber hinaus dürfen sie gliedernde Fassadenelemente nicht überschneiden.

7. Maßnahmen zur Realisierung der Plandurchführung

Falls erforderlich, können zur Neuordnung von Grund und Boden angewandt werden:

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

8. Kosten der Planung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen für die Landeshauptstadt Kiel keine Kosten.


Ronald Klein-Knott
Stadtra für Bauwesen und Stadtplanung