



Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB (Holtenau - Ost)



Abschlussbericht
Februar 2016
Teil II von III

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
1. Abstimmungen der Analyse und der Ergebnisse der Vorbereitenden	
Untersuchungen während des Verfahrens	1
1.1 Beteiligung von Verwaltung und Politik	1
1.1.1 Verwaltung	1
1.1.2 Politik.....	2
1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	2
1.3 Bericht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	3
1.4 Beteiligung der Eigentümer.....	3
1.4.1 Beteiligung der Einzeleigentümer	4
1.4.2 Beteiligung des WSA/WSV	4
1.4.3 Beteiligung der BlmA	6
2. Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.....	6
2.1. Erforderlichkeit einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung	7
2.1.1 Eignung des Untersuchungsgebiets für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	7
2.1.2 Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme ...	8
2.1.3 Gewährleistung einer zügigen Maßnahmendurchführung	11
2.1.4 Alternativen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme	11
2.1.4.1 Ausschluss des Entwicklungsrechts aufgrund der Instrumente des allge- meinen Städtebaurechts	12
2.1.4.2 Ausschluss des Entwicklungsrechts wegen der Möglichkeiten zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages	12
2.1.4.3 Grunderwerb	14
2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB.....	15
2.2.1 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	15
2.2.2 Vereinfachtes Verfahren oder umfassendes Verfahren	16
2.2.3 Sanierungsrechtliche Genehmigungen	17
2.2.4 Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.....	18
2.2.5 Räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als Stadtumbaugebiet.....	18
2.3 Abwägung hinsichtlich der Instrumente zur Entwicklung des Areals	18
2.3 Empfehlung zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	19
3. Weitere Vorgehensweise	22
4. Verzeichnis der ausgewerteten Planungen, Gutachten und Studien	23

Vorbemerkung:

Die im Teil I des Abschlussberichts u.a. zusammengefassten Ergebnisse des Kosten- und Finanzierungsplans zeigen die Unrentierlichkeit der Gesamtmaßnahme deutlich auf.

Im Rahmen dieses Teils II des Abschlussberichtes werden Lösungswege sowohl für die rechtlichen Fragestellungen (Kapitel 1) der Gesamtmaßnahme wie auch Finanzierungsmöglichkeiten (Kapitel 2) aufgezeigt, wobei den Regelungen des „Besonderen Städtebaurechts“ eine besondere Bedeutung zukommt.

1. Abstimmungen der Analyse und der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen während des Verfahrens

Der fast fünfjährige Planungsprozess war davon geprägt, dass planungsbegleitend die verschiedenen Ebenen zur Beteiligung in jeweils unterschiedlicher Form eingebunden wurden. Aus diesem Beteiligungsprozess ergaben sich zum Teil komplexe Fragestellungen, die im Rahmen der Konzeptentwicklung mit den jeweils Beteiligten gelöst werden mussten.

1.1 Beteiligung von Verwaltung und Politik

Nachfolgend werden die verschiedenen Stufen der Beteiligung dargestellt

1.1.1 Verwaltung

In einem regelmäßigen Abstimmungsturnus fanden im Zeitraum Juli 2011 bis zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen Präsentationen von Arbeitsständen bzw. Gespräche mit dem Auftraggeber, Vertretern von Fachämtern und weiteren Experten (z.B. Gesundheit, Wohnen, Tourismus u.a.m.) statt.

Die Einbindung konkreter Vorhaben und Planungen, wie z.B. das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Kiel-Holtenau und Pries/Friedrichsort, der Rahmenplan Airpark Kiel oder auch die konzeptionellen Überlegungen zum Standort der Außenstelle Kiel des WSA Lübeck erfolgte im Rahmen gesonderter Abstimmungsrunden. Die Gutachter nahmen darüber hinaus an den Präsentationen zu den jeweiligen Arbeitsschritten der Machbarkeitsstudie Produktionsstandort für Windenergieanlagen und der Studie zu den wirtschaftlichen Potenzialen der Gesundheitswirtschaft am Standort Kiel teil.

Im Sommer 2013 legte der Gutachter für das Konzept Gewerbe/Industrie eine Maßnahmenbeschreibung mit einer groben Kosten- und Finanzierungsübersicht den Fachämtern vor. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenso für den weiteren Planungsprozess verwendet wie die, die zur KoFi light des Konzeptes „Vernetzte Stadtteile“ im Februar 2014 vorgebracht wurden.

Im April 2014 fand zudem eine Planungswerkstatt mit vielen Vertretern der verschiedenen Fachämter der Stadt Kiel statt, bei dem das Entwicklungskonzept „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ vorgestellt wurde und Hinweise für den weiteren Planungsprozess gegeben wurden.

1.1.2 Politik

Der Gutachter präsentierte die Ergebnisse des Zwischenberichts in einer Sitzung des Bauausschusses im August 2012.

Auf der Basis der Präsentation der Ergebnisse der Perspektivenwerkstatt in der Sitzung des Bauausschusses im Oktober 2013 beschloss die Ratsversammlung am 21.11.2013 (Drucksache 0878/2013) die Vorbereitenden Untersuchungen auf der Basis der im Zwischenbericht dargestellten Konzeptidee „Vernetzte Stadtteile“ (Drucksache 0491/2012) fortzuführen.

Die Gutachter legten das im Sommer 2014 erstellte Entwicklungskonzept „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ und die gutachterlichen Ergebnisse den Fraktionen der Ratsversammlung vor.

1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Arbeitsergebnisse wurden im Februar 2012 in einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Holtenau und Pries/Friedrichsort den Bürgern vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Gegenstand der Präsentation waren die beiden Nutzungskonzepte „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ und „Gewerbe/Industrie“.

Im Verlauf des weiteren Untersuchungsprozesses wurden zudem im Jahr 2012/13 u.a. zwei Bürgerdialoge zu den Themen „Ideen zur Entwicklung der Stadt an der Förde“ und „Wohnen in einem maritimen Umfeld“ durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltungen war es, die Themen in einem größeren Kreis zu diskutieren. An beiden Veranstaltungen nahmen jeweils mehr als 100 Personen teil, was die Bedeutung der inhaltlichen Themen bezogen auf die LH Kiel unterstreicht.

Im Spätsommer 2013 wurde dann eine Perspektivenwerkstatt zur Nutzungsfindung für das ehemalige MFG 5-Areal mit über 200 Bürgern durchgeführt, die maßgeblich vom Büro BPW baumgart+partner vorbereitet worden war.

Nach fast einhelliger Auffassung der Beteiligten sollte ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das die Besonderheiten der einzelnen Räume und Orte aufgreift und für die nachhaltige Entwicklung optimal nutzt. Besonders herausgestellt wurde der Wunsch nach einer Entwicklung eines Quartiers mit vielfältigen Nutzungen und erlebbarer Wasserkante im Sinne des Konzeptes „Vernetzte Stadtteile an der Förde“. Auf Basis dieses recht eindeutigen Bürgervotums wurde dann auch der Beschluss durch die Ratsversammlung im November 2013 gefasst, die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das ehemalige Areal des Marinefliegergeschwaders 5 in Kiel-Holtenau auf der Basis der im Zwischenbericht dargestellten Konzeptidee „Vernetzte Stadtteile“ (Drucksache 0491/2012) fortzuführen. Dieser Beschluss umfasste auch die Prüfung der Erschließung des Gesamtareals über die B 503 und die Zwischennutzung von z.B. Sportanlagen und Radwegen.

Hinsichtlich der Anbindung an die B 503 kam vom zuständigen Ministerium im Rahmen der Trägerbeteiligung folgende Aussage: „Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Bundesstraße 503 (B 503) nicht angelegt werden. Die Erschließung hat ausschließlich über das städtische Straßennetz zu erfolgen.“ Insofern ist eine Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Knoten Holtenau der B 503 im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

Am 22.08.2014 fand die langersehnte Öffnung der Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Holtenau und Pries/Friedrichsort als Rad- und Fußweg statt, was auf große Resonanz bei der Kieler Bevölkerung stieß, denn allein am ersten Wochenende nach der Eröffnung besuchten schon mehr als 10.000 Menschen das Areal.

Die Präsentation des Entwicklungskonzeptes fand in einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Holtenau und Pries/Friedrichsort am 02.09.2014 statt. Die Bürgerinnen und Bürgern begrüßten im Grundsatz die Planung, kritisiert wurde jedoch die Tatsache, dass sich entgegen den Ergebnissen der Perspektivenwerkstatt der Anteil der Gewerbeflächen erhöht hat. Zustimmung fand hingegen die Tatsache, dass endlich die Durchwegung des Gesamtareals geschaffen wurde.

1.3 Bericht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

In den Monaten August und September 2014 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Insgesamt wurden 34 Behörden, Verwaltungen und Institutionen angeschrieben. Insgesamt gingen 24 Antworten ein, von denen 19 Anregungen und Hinweise enthielten, während in fünf Antworten keine Bedenken geäußert wurden. Die zusammenfassende Auswertung der Trägerbeteiligung ist einer gesonderten Anlage zu entnehmen.

Gravierende und das weitere Verfahren möglicherweise beeinträchtigende Bedenken wurden in erster Linie von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung vorgetragen. Die Vorbehalte gegenüber dem Entwicklungskonzept richten sich in erster Linie gegen den Vorschlag zur Verlagerung der Einrichtungen des WSV in den Plüschowhafen. Diese Problematik ist im Grundsatz (vgl. Darstellungen unter 1.4.2) gelöst.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise beziehen sich größtenteils auf Detailfragestellungen, die im weiteren Planungsprozess zu lösen sind. Selbst die Fragestellung nach einem größeren Anteil an Gewerbe- und Industrieflächen hat sich entspannt, da durch die doch große Flächenbereitstellung von 17,2 ha bereits im Vorfeld diesen Wunschvorstellungen Rechnung getragen worden war.

1.4 Beteiligung der Eigentümer

Im Grundsatz gibt es vier verschiedene Eigentümerbereiche, nämlich

- die Einzeleigentümer der Grundstücke am Schusterkrug,
- die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV),
- die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und
- die Landeshauptstadt Kiel.

Neben Arbeits- und Informationsaustauschgesprächen mit Vertretern des WSV und der BImA wurden die gemäß der Beteiligung der von der Sanierung Betroffenen nach § 137 BauGB erforderlichen Gespräche im September 2014 durchgeführt.

1.4.1 Beteiligung der Einzeleigentümer

Die Einzeleigentümer erhielten per Post eine Einladung zu einem Gespräch ins Rathaus, vier der insgesamt neun Einzeleigentümer haben diesen Termin wahrgenommen.

Wesentliche Punkte, die von den anwesenden Eigentümern angesprochen wurden, waren Befürchtungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen ihrer Immobilien bzw. ihrer Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einwirkungen gewerblicher Nutzungen und den damit verbundenen möglichen Lärmimmissionen sowie durch die Zunahme der Straßenverkehre.

Als besonders störend wurden zudem Anfahrten von Kraftfahrzeugen an einer Lichtsignalanlage zu Randzeiten, wenn ansonsten wenig Verkehr herrscht, beschrieben. Dies geht einher mit der Bitte um Prüfung, ob zu diesen Zeiten eine ggf. später zu errichtende Lichtsignalanlage ausgeschaltet werden kann.

In einem Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei, das sechs Grundstückseigentümer vertritt, von Ende November, werden zwei Forderungen aufgestellt: Auf die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches bezogen auf die Grundstücke am Schusterkrug zu verzichten und die Erschließung des ehemaligen MFG 5-Areals z.B. über die Boelkestraße und den Airpark zu prüfen.

Zur Sicherstellung der nördlichen Erschließung werden ggf. Teilflächen des Grundstücks Schusterkrug 23 beansprucht.

1.4.2 Beteiligung des WSA/WSV

Im Untersuchungszeitraum sind intensive Gespräche zur Verlagerung der Einrichtungen vom Südbereich geführt worden, da die Verlagerung des Außenbezirks Kiel (ABz Kiel) des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck (WSA Lübeck) zwingend erforderlich ist, um die städtebaulichen Ziele des Entwicklungskonzeptes „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ zu erreichen

Diese Vorgehensweise beruhte u.a. darauf, dass eine Verlagerung des Tonnenhofs für eine wohnbauliche Entwicklung in dem Bereich des jetzigen Standorts unabdingbar ist. Die „Konzeption vernetzte Stadtteile“ berücksichtigt bereits das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Danach sollen Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen einerseits sowie Gewerbe und Industriegebiete (und damit auch Hafengebiete) andererseits grundsätzlich nicht nebeneinanderliegen. Die danach gebotene Zuordnung muss somit in erster Linie durch eine ausreichende räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen (Trennungsgebot) erfolgen. Die „Konzeption vernetzte Stadtteile“ zioniert bereits die im MFG5-Gebiet vorgesehenen Nutzungen nach dem jeweiligen Störpotential bzw. der Störanfälligkeit, als da wären gewerbliche (industrielle) Nutzungen im Anschluss an das Gewerbe im Norden, eine Mischnutzung in der Mitte und Wohnen im Süden im Anschluss an die wohnbaulichen Fördeterrassen / Holtenau.

Insofern kommt der Verlegung des Tonnenhofes aus Sicht der Fachverwaltung die allerhöchste Priorität bei der Gesamtentwicklung zu.

In einer Machbarkeitsstudie sollte geprüft werden, ob das notwendige Raumprogramm für die Verlagerung des „Tonnenhofes“ flächentechnisch im Rahmen des vorhandenen Entwicklungskonzeptes darstellbar ist. Zudem soll der Nachweis erbracht werden, ob die ingenieurs-

technischen Gegebenheiten hierzu vorhanden bzw. herstellbar sind, sowie die damit verbundenen notwendigen Kosten sowie der Zeitrahmen für die Umsetzung überschlägig ermittelt werden.¹

Da wie dargestellt die Verlagerung der WSA Einrichtungen eine fundamentale Voraussetzung zur Realisierung des Konzeptes Vernetzte Stadtteil an der Förde ist, sind bezogen auf die Kosten-, Finanzierungs- und Risikobewertung letztlich zwei Modelle der Gebietsentwicklung, die sich zunächst in der Aufgabenträgerschaft unterscheiden.

Im ersten Entwicklungsmodell verlagert die Grundstückseigentümerin BlmA den Tonnenhof auf eigene Kosten und entwickelt zur Refinanzierung das im Bereich des bestehenden Tonnenhofs gelegene Wohngebiet teilweise (kleine Variante) oder ganz (große Variante). Die übrige Gebietsentwicklung obliegt der Stadt (Mischmodell). In diesem Fall würden der Bundesbereich nicht mehr in den förmlichen städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsbereich einbezogen sein.

Im zweiten Modell liegt die Gebietsentwicklung gesamtrechnend in Verantwortung der Stadt und sie muss u. a. den Tonnenhof auf eigene Kosten und eigenes Risiko verlagern (Städtebauförderungsmodell). Der hierzu geführte Abstimmungsprozess innerhalb der LH Kiel und den weiteren Verfahrensbeteiligten (BlmA und WSV) sowie den für die Förderung zuständigen Innen- und Wirtschaftsministerium gestaltet sich ob der komplexen Gesamtlage schwierig, gleichwohl wird aus Sicht als Gutachter eine Grundsatzentscheidung erforderlich, damit der langwierige Planungsprozess endlich in konkrete Beschlüsse mündet und auch Klarheit bei der WSV geschaffen wird. Andernfalls ist die Gefahr, dass die Einrichtungen des Tonnenhofs am bestehenden Standort verstetigt werden, wegen des bestehenden Investitionsstaus als ziemlich hoch einzustufen. Dies gilt es im Sinne der gesamtstädtischen Interessenslage und dem volkswirtschaftlichen Nutzen, der sich bei der Umsetzung des Konzeptes ergibt, zu verhindern.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 8 von Teil I des Abschlussberichts) dargestellt wurde, wird grundsätzlich die Finanzierung der Gesamtmaßnahme über das Förderprogramm Stadtumbau West angestrebt.

Als ein wichtiges Ergebnis dieser Studie wird festgestellt, dass eine Verlagerung unter Beachtung der Anforderungen des WSA/WSV möglich ist und die Vertreter des WSA/WSV sich gegenüber dieser Verlagerungsmöglichkeit aufgeschlossen zeigen. Allerdings belaufen sich die Gesamtkosten auf knapp 23,5 Mio. €, wobei die WSV spezifischen Kosten allein ca. 14 Mio. € betragen.

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten SH hat zur Finanzierung der Kosten der Verlagerung des ABz Kiel einen Vorschlag unterbreitet, der eine Teilfinanzierung über eine Förderung als sonstige Ordnungsmaßnahme vorsieht. Die Vertreter/innen der WSV und der BlmA wie auch der Landeshauptstadt Kiel verständigten sich am 02.02.2016 darauf, diesem Vorschlag zu folgen. Die WSV erklärt, dass das Risiko der Finanzierung der hochbaulichen Tätigkeiten inkl. Außenanlage bei der WSV liegt. Alle Partner erklären, dass eine Rahmenvereinbarung zum Ende des Jahres abgeschlossen sein muss. Die WSV erklärte ausdrücklich ihre Mitwirkungsbereitschaft in dem o.g. Sinne.

¹ Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Außenbezirks Kiel (ABz Kiel des Wasser- und Schiffsamtes Lübeck (WSA Lübeck) für die Stadt Kiel S 1

1.4.3 Beteiligung der BlmA

Während der gesamten VU Phase fand ein kontinuierlicher Sachstandaustausch mit Vertretern der BlmA statt. Die Gespräche waren davon geprägt, dass einerseits die Planungshoheit der LH Kiel nicht in Frage gestellt wurde und andererseits frühzeitig auf die ökonomischen Probleme bei der „Verwertung“ des Gesamtareals hingewiesen wurde. In dem zur Beteiligung gemäß § 137 BauGB im September 2014 geführten Gespräch wurde seitens des BlmA Vertreters die Enttäuschung hinsichtlich der im Rahmen der KoFi light ermittelten Zahlen zum Ausdruck gebracht. Dies hat deutlich zur Reduzierung der Renditeerwartung beigetragen. In diesem Gespräch wurde auch eine Konkretisierung der Erwerbsabsichten durch die LH Kiel eingefordert.

In einem weiteren gemeinsamen Gespräch im August 2014 mit Vertretern der WSV wurde u.a. auch deutlich, dass auch aus Sicht der BlmA die Verlagerung der Einrichtungen des WSV eine wichtige Voraussetzung für eine wirtschaftlich vertretbare Vermarktung des Gesamtareals darstellt.

Die BlmA kann sich eine Verlagerung des WSV nur vorstellen, wenn die WSV zu 100 % zufrieden ist, dann kann diese auch unter der Regie der BlmA erfolgen. Die BlmA könnte dann den Prozess organisieren, den Ersatzstandort herrichten und anschließend die jetzige Tonnenhoffläche unabhängig von der Gesamtfläche vermarkten (siehe hierzu die Ausführungen unter 1.4.2).

Am 23.04.2015 erklärte die BlmA ihre Bereitschaft, das Areal zum entwicklungs- bzw. sanierungsunbeeinflussten Anfangswert an die LH Kiel zu verkaufen. Eine alleinige Entwicklung des Areals auf Basis der Ergebnisse der VU schloss die BlmA aus.

2. Anwendung des Besonderen Städtebaurechts

Für die Lösung schwieriger städtebaulicher Aufgaben mit hohem Steuerungsbedarf stehen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) zwei Instrumente des Besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, die es einer Gemeinde ermöglichen, im Rahmen eines sachlich, räumlich und zeitlich begrenzten Sonderrechts komplexe städtebauliche Aufgaben einheitlich vorzubereiten und zügig entsprechend den Planungszielen umzusetzen. Ergänzt wird dieses Instrumentarium um die Möglichkeit ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festzulegen.

Mit dem Ratsbeschluss vom 17.02.2011 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB hat die LH Kiel erste Voraussetzungen zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts geschaffen. Vorbereitende Untersuchungen haben die Aufgabe, die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu definieren sowie insbesondere Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu gewinnen. Für komplexe Umstrukturierungsprojekte wie die Konversion freierwerdender Militärareale bieten vorbereitende Untersuchungen die Möglichkeit, alle notwendigen fachlichen und rechtlichen Grundlagen (z.B. gesamtstädtische Einordnung, Gebäudebestand, naturräumliche Bindungen und Potenziale, verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung, notwendiges Rechtsinstrumentarium) zu erarbeiten. Mit der Pflicht zur Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ist verbunden, dass die Gemeinde fundierte Kennt-

nis über die Wirtschaftlichkeit bzw. Unrentierlichkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erhält. Neben rechtlich erforderlichen Beteiligungsformen zur Einbindung der Öffentlichkeit bietet der VU-Prozess gute Voraussetzungen für eine frühzeitige und umfassende Beteiligung sowie Aktivierung der Stadtgesellschaft. Durch den Beschluss werden nicht nur die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der §§ 137-139 BauGB ausgelöst, sondern auch die Kaufpreisbegrenzung des § 153 BauGB auf den sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert.²

In den nachfolgenden Teilkapiteln werden die Rahmenanforderungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme und für eine Stadumbaumaßnahme aufgezeigt, geprüft und gegeneinander abgewogen.

2.1. Erforderlichkeit einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung

Die Fragestellung zur möglichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs begleitete den gesamten Untersuchungsprozess und wird nachfolgend umfassend dargelegt, da die Anforderungen an eine Festlegung sehr umfassend sind und trotz vielfach geführter Verhandlungen mit der BlmA und der WSV nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Der ehemalige Standort des MFG 5 und angrenzende Bereiche sollen zukünftig zu einem gemischt genutzten Stadtquartier an der Förde mit insgesamt ca. 1.200 Wohnungen und ca. 17,2 ha gewerblicher und ca. 10 ha gemischt genutzter Baulandflächen entwickelt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele schaffen somit Raum für ca. 3.000 neue Bewohner und langfristig bis zu 3.500 Arbeitsplätzen. Die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts werden im Wesentlichen in § 165 BauGB geregelt. Deren Vorliegen wird im Folgenden geprüft.

2.1.1 Eignung des Untersuchungsgebiets für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Der § 165 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Ein Ortsteil liegt dann vor, wenn der jeweilige Teil einzelne wesentliche Funktionen des Ortes erfüllt. Der Ortsteil muss dabei nicht das Erscheinungsbild eines selbständigen Ortes aufweisen; es reicht vielmehr, wenn einzelne Teilfunktionen, wie beispielsweise die einer neuen Wohnsiedlung, erfüllt werden. Auch ist die verwaltungsmäßige Selbständigkeit des Ortsteils nicht erforderlich.

Die Qualifikation als „Ortsteil“ ergibt sich bereits aus der Größe des Bereichs mit mehr als 80 ha sowie aus den Zielen des Entwicklungskonzeptes mit der angestrebten hohen Zahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen, die geschaffen werden sollen.

Schließlich ist das Untersuchungsgebiet auch in quantitativer Hinsicht für die städtebauliche Entwicklung der LH Kiel von zentraler Bedeutung. So stehen in dieser Größenordnung auch keinerlei vergleichbare Flächen zur Verfügung, um den wachsenden Bedarf an Wohnstätten

² Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Fassung vom 19./20.03.2014, S. 16f

und Flächen für die gewerbliche Entwicklung in der Kommune decken zu können. Mithin handelt es sich bei dem Untersuchungsbereich um kein gewöhnliches Baugebiet, sondern aufgrund seiner stadt- und naturräumlichen Lage, Erschließung, Historie und Flächenpotenzialen um das mit Abstand bedeutendste städtebauliche Projekt, das in den kommenden Jahren in Kiel durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Bereichs ist für die LH Kiel von herausragender Bedeutung.

2.1.2 Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, wenn die diversen, dort als Regelbeispiele aufgeführten öffentlichen Belange dies erfordern und diesen Belangen gegenüber nachteilig betroffenen öffentlichen und privaten Belangen der Vorrang einzuräumen ist. Das Vorliegen eines der Regelbeispiele führt zwar nicht automatisch dazu, dass das „Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert“. Die Allgemeinwohlinteresse an einer Entwicklungsmaßnahme wird jedoch durch das Vorliegen eines Regelbeispiels indiziert, sofern keine entgegenstehenden Umstände ersichtlich sind.

Vorliegend erfordert namentlich der erhöhte Bedarf an Wohnstätten als auch die Wiedernutzung von Brachflächen die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Darüber hinaus kommt das Untersuchungsgebiet auch aufgrund des nachgewiesenen stadtweiten Bedarfs an der Errichtung von Arbeitsstätten für die Bedarfsbefriedigung in Betracht. Hierbei ist insbesondere die einzigartige Erschließungssituation mit Flugplatz- und Fördeanschluss und das Flächenpotenzial auch für Gewerbeformen jenseits des klassischen produzierenden Gewerbes zu berücksichtigen (z.B. im Tourismus- und Gesundheitssektor, siehe Teil I Kapitel 4). Gleichzeitig stehen auch vorhandene Gebäude (z.B. große Flughallen) für eine Umnutzung zur Verfügung. Es existieren bauliche und flächige Angebote zur Umsetzung innovativer Mischformen für ein an maritimen Wohn- und Arbeitsformen orientiertes Leben an der Förde, die in dieser Form ansonsten im Stadtgebiet nicht existieren.

Erheblicher Bedarf an Wohnstätten

Im Folgenden wird zusammenfassend dargestellt, dass ein erheblicher Bedarf an Wohnstätten in der Stadt Kiel gegeben ist, der die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert. Als wesentliche Grundlage dieses Kapitels dienen die Analyse- und Prognoseergebnisse zum Wohnungsmarkt, die in Teil I, Kapitel 4.5 ausführlich dargelegt sind.

Aus der analysierten Bevölkerungsentwicklung in Kiel folgt ein erheblicher Entwicklungsdruck, der kommunale Aktivitäten namentlich zur Bereitstellung von Wohnbauflächen erfordert. Aufgrund des realen Bevölkerungsanstiegs der letzten Jahre sowie der prognostizierten Bevölkerungszunahme um ca. 13.600 Einwohner bis 2031, ermittelt sich allein für den Zeitraum bis 2025 ein Bedarf an neuen Wohneinheiten von ca. 7.800 WE.³ Unter Berücksichtigung der vorhanden, untersuchten und für unter realistischen Rahmenbedingungen mobilisierbaren Flächenreserven, existiert ein Bedarf an zusätzlich zu identifizierenden Entwicklungsflächen für ca. 4.000 Wohneinheiten bis 2025. Gleichzeitig ist festzustellen, dass zeitgemäße Nachfragesegmente in der LH Kiel nur sehr geringfügig bedient werden können, da

³ GM 0570/2013 zum Baulandbericht 2012/2013 Anlage 1

Wohnungsangebote in innerstädtischer Lage bzw. mit urbanem Charakter oder aber Standorte mit Fördebezug nur in einem sehr geringfügigen Umfang realisiert werden.

Festzustellen ist, dass das jetzt vorhandene Potenzial für den Bedarf bei weitem nicht ausreicht; es fehlt ein Potenzial von ca. 7.800WE und somit steht ein erheblicher Bedarf an Wohnstätten fest.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Aufnahmeerfordernissen der LH Kiel durch den starken Zuzug von Flüchtlingen, die in den o. g. Zahlen noch nicht berücksichtigt sind, erhöht sich derzeit die Wohnungsnachfrage erheblich, die auch perspektivisch den Wohnungsmarkt in Kiel unter erheblichen Druck setzen wird.

Das Entwicklungskonzept „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ wird das Angebot an Potenzialflächen substantiell erweitern und einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der vorhandenen Lücke darstellen. Im Untersuchungsgebiet sind nach dem im Rahmen der VU entwickelten Räumlichen Entwicklungskonzept insgesamt mindestens 1.200 Wohnungen realisierbar; davon könnten beispielsweise bis zu 800 strukturell dem Mietsektor und 400 dem Eigentumssektor zugerechnet werden. Hierbei sollte eine noch nicht festgelegte Zahl von Wohnungen im Programm der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Zudem ist es auch vorstellbar, dass bei der Errichtung von Eigentumswohnungen auch Quersubventionierungen für Mietwohnungsbau durch vertragliche Regelungen gesichert werden. Auch strukturell würde sich das Konversionsprojekt daher in die künftig erwartete Nachfragestruktur einpassen. Flexibilitäten in der quantitativen und qualitativen Wohnstättenentwicklung ergeben sich darüber hinaus noch aus der geplanten Ausweisung von mehreren Mischgebieten auf dem Gesamtgebiet, die in ihrer nutzungsstrukturellen Ausrichtung auch ein Mehr an Wohnnutzung zulassen und damit den Gesamtbeitrag zum Wohnungsangebot noch erweitern werden.

Erheblicher Bedarf an Flächen für Arbeitsstätten

In Kapitel 4.6 sind auf der Grundlage der aktuellen CIMA-Studie detaillierte Ausführungen zum Stand der gewerblichen Flächenreserve und der prognostizierten Standort- und Flächennachfrage in der LH Kiel dargelegt. Insgesamt ist das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, weil Bestandsflächen erfolgreich vermarktet wurden, ohne dass parallel dazu neue städtische Flächen erschlossen wurden. Demzufolge verfügt beispielsweise die Kieler Wirtschaftsförderung nur noch über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot.

Durchschnittlich sind im Untersuchungszeitraum 1995 – 2011 etwa 3,4 ha gewerblicher Baufläche pro Jahr veräußert worden. Die Untersuchung aktueller Gewerbeflächenangebotes zeigt, dass ca. zwei Drittel des städtischen Flächenangebotes schwer oder nicht vermarktbare sind, da der Qualitätsstandard der Flächen nicht ausreichend ist (ca. 11,4 von 17,1 ha). Derzeit kann die LH Kiel somit nur 4,3 ha an marktgängigen Gewerbeflächen kurz- bis mittelfristig anbieten, wobei größere zusammenhängende Gewerbeflächen ab 2 ha der Vermarktung kurzfristig gar nicht zur Verfügung stehen.

Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfes bis 2025 Kiel ergibt, dass ein signifikanter Flächenengpass und damit ein entsprechender Flächenbedarf bestehen. Um letztlich einen Flächenengpass gegen Ende des Untersuchungszeitraumes zu vermeiden, empfiehlt die CIMA

GmbH unter anderem. die zusätzliche Entwicklung von 8,9 ha gewerblichen Baulandes ⁴bis 2025. Hierzu kann die Entwicklung gewerblicher Standorte auf dem ehemaligen MFG 5-Areal im geplanten Umfang von ca. 17,2 ha⁵ einen ganz entscheidenden Beitrag leisten. Zudem besteht beim ehemaligen MFG 5-Areal die Chance, dort Betriebe, die größere Baulandflächen benötigen, anzusiedeln.

Wiedernutzung brachliegender Flächen

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Wiedernutzung brachliegender Flächen durchgeführt werden. Anders als bei den anderen Regelbeispielen fordert das Gesetz hier nicht eine bestimmte Planungsabsicht der Gemeinde. Die „Wiedernutzung“ knüpft sprachlich an eine nicht ausgeübte, fehlende Nutzung an und nicht an eine von der Gemeinde angestrebte Zielsetzung. Der Begriff der Brachfläche kann umschrieben werden als gebrauchte, oftmals zumindest in Teilbereichen verwaarloste Fläche mit aufgelassenen Bauten, für deren Um- bzw. Wiedernutzung besondere Anstrengungen erforderlich sind. Entscheidend ist, ob zur angemessenen baulichen Nutzung des Areals grundlegende städtebauliche Konzeptentwicklungen und/oder substantielle Eingriffe in den bisherigen Bestand erforderlich sind.

Diesbezüglich kann auf die Ausführungen zu den tatsächlichen Verhältnissen in Teil I Kapitel 3 verwiesen werden. Bereits im Stadium der militärischen Nutzung des Standortes erfolgte ein Brachfallen verschiedener, insbesondere grüngeprägter Teilbereiche sowie auch von Gebäuden, die aufgrund der regelmäßigen Pflegemaßnahmen durch die Bundeswehr nur einen geringfügig verwaarlosten Eindruck hinterließen. Mit Abzug der Bundeswehr besteht die Gefahr, dass große Bereiche des Areals brachfallen werden. Derzeit sind große Flächenbereiche des Standortes für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Wegeverbindung durch das Areal sowie die Erschließung von Sportinfrastruktur ist für die Öffentlichkeit jedoch möglich (vgl. Darstellungen im Teil I, Kapitel 3.7).

Die zügige und nachhaltige Nutzung des brachgefallenen Kasernenareals ist nicht zuletzt aus Gründen des kommunalen und regionalen Freiraum- und Biotopschutzes geboten. Sie ist vorzugswürdig gegenüber der Inanspruchnahme von Freiraumbereichen für das Siedlungsflächenwachstum in Außenbereichen.

Standortalternativen zur Bedarfsdeckung

Das Allgemeinwohl erfordert die Inanspruchnahme des Entwicklungsrechts für den Untersuchungsbereich dann nicht, wenn die mit dem Entwicklungsrecht verbundenen Eingriffe durch eine Entwicklung anderer Standorte vermieden werden können.

Wie vorab im Rahmen der Darstellung sektoraler Flächenpotenzial in der LH Kiel jedoch belegt, sind in der Stadt keine alternativen Flächen vorhanden, auf denen die angestrebte Wohnnutzung und Arbeitsstättenentwicklung in ausreichendem Maße geschaffen werden könnte. Ergänzend entspricht die Entwicklung des Untersuchungsbereichs dem allgemeinen Ziel der Kieler Stadtentwicklung, der Innen- und Brachflächenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und die Inanspruchnahme unverbrauchter Flächen nach Möglichkeit zu vermeiden.

⁴ CIMA Beratung und Management GmbH (November 2012): Strategien zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel, Lübeck, S. 24

⁵ Einschließlich 2,1 ha Verlagerungsstandort Tonnenhof

2.1.3 Gewährleistung einer zügigen Maßnahmendurchführung

Gemäß § 165 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB muss die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein. Die Prüfung des Vorliegens dieser Voraussetzung wird im Folgenden dargestellt.

Ziel des Entwicklungsgebietes ist die zügige Realisierung der Bauvorhaben und die damit einhergehende Versorgung von breiten Teilen der Kieler Bevölkerung mit Wohnraum- sowie Arbeitsplatzangeboten, wodurch gleichzeitig ein stadtstrukturell und städtebaulich wertvoller aber problembehafteter Konversionsstandort revitalisiert wird.

Der Entwicklungsansatz, die nutzungsstrukturellen Vorgaben und der Städtebau berücksichtigen Überlegungen zur Vermarktungsfähigkeit. Das übergeordnete konzeptionelle Leitbild eines gemischt genutzten Stadtquartiers an der Förde, das auf den „Entwicklungsfundamenten“ Wohnungsbau und maritime Gewerbeentwicklung aufbaut, ist im bisherigen Abstimmungsprozess von den relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes und der Wirtschaftsentwicklung im Kieler Raum in seiner Plausibilität und Marktgängigkeit vielfach bestätigt worden. Ein marktgerechtes Nutzungskonzept für einen Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren muss jedoch auch mit Schwankungen in der Immobiliennachfrage rechnen. Dieses Vermarktungsrisiko kann durch die geplante Nutzungsvielfalt reduziert werden.

Die einseitige Positionierung des Gebietes als gehobener Wohnstandort oder als ein großflächiges Einfamilienhausgebiet wäre ebenso unrealistisch wie eine gesamtflächig angeordnete Entwicklung eines Gewerbegebiets. Mit der Sicherstellung von Zwischennutzungen und einer öffentlichen Zugänglichkeit von Teilbereichen weit vor der Umsetzung abgestimmter Konzepte wird dem einzigartigen Standort an der Förde bereits heute ein hohes Maß an Aufmerksamkeit zuteil, die anschließend eine hohe Entwicklungsgeschwindigkeit erwarten lässt.

Das Kriterium kann allerdings nur als erfüllt eingestuft werden, wenn zur Verlagerung der Außenstelle Kiel des WSA Lübeck zeitig die entsprechenden Entscheidungen herbeigeführt werden. Die von der LH Kiel beauftragte Machbarkeitsstudie „Verlagerung der Außenstelle Kiel des WSA Lübeck in den Plüschowhafen“ belegt die Realisierbarkeit einer Umsiedlung. Die Ergebnisse dieser Studie werden von der WSV mitgetragen. Die Prüfung dieses Kriteriums kann demzufolge zurzeit nicht abschließend erfolgen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass das Konzept „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ in seinen wesentlichen Grundzügen umgesetzt werden kann, wenn die Standortverlagerung der Einrichtungen des WSV gesichert ist.

2.1.4 Alternativen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur zulässig, wenn die damit angestrebten Ziele und Zwecke mit den Mitteln des Allgemeinen Städtebaurechts nicht verwirklicht werden können. Können die beabsichtigten städtebaulichen Ziele und Zwecke auf Grundlage von Bebauungsplänen, im Rahmen von Bodenordnungsverfahren durch den Abschluss städtebaulicher Verträge oder mit Hilfe von Abwendungsvereinbarungen mit den Eigentümern umgesetzt werden, scheidet die Festsetzung einer Entwicklungssatzung hingegen aus.

2.1.4.1 Ausschluss des Entwicklungsrechts aufgrund der Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts

Bebauungspläne als Mittel zur Entwicklung von Flächen richten sich als Angebot an Grundstückseigentümer, die willens und in der Lage sind, die beabsichtigte Nutzung eigenwirtschaftlich auf Grundlage eines Bebauungsplanes zu realisieren. Ein Bebauungsplan (Angebotsplanung) bietet jedoch nicht die Gewähr, dass das Projekt überhaupt realisiert wird und dass die geplanten Einzelmaßnahmen in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang zielgerichtet und koordiniert in sinnvollen zeitlichen Abläufen durchgeführt werden. Entscheidender Nachteil bei der Entwicklung eines Areals nur über Bebauungspläne ist, dass keine Realisierungsverpflichtung besteht und zeitliche Zielvorgaben wie z.T. auch Kostenbeiträge der Grundstückseigentümer zur Errichtung der technischen und sozialen Infrastruktur nicht von der Gemeinde durchsetzbar sind. Der Bebauungsplan als kommunale Angebotsplanung ist deshalb „nur“ ein Options-, jedoch kein verlässliches Realisierungsinstrument.

Mit der Kombination eines Rahmenbebauungsplans und darauf aufbauenden vorhabenbezogenen, qualifizierten B- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen mit verbindlichen Regelungen zwischen Eigentümer und Träger der Planungshoheit (städtebaulicher Vertrag) lassen sich im Prinzip künftige Baufeldnutzungen steuern und Flächen für öffentliche Nutzungen sichern sowie die Eigentümer an den ursächlichen Voraussetzungen und Folgen der Entwicklung angemessen beteiligen.

Die Durchführung der Maßnahme allein auf Grundlage von Bebauungsplänen ist aufgrund der vorgefundenen Komplexität des Umstrukturierungsprozesses als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme nicht realisierbar. Sie sollte als Option bereits aus Gründen der mangelnden Finanzierbarkeit des Projekts ausscheiden. Auch wäre ohne eine förderrelevante Gebietskulisse die Akquisition von Städtebaufördermitteln nahezu ausgeschlossen. So belaufen sich die Kosten allein für erforderliche Abrisse und Flächenentsiegelungen sowie für die straßenseitigen Erschließungsmaßnahmen auf einen zweistelligen Millionenbetrag⁶, wie im Teil I, Kapitel 8 (Kostengruppe B 2), dargestellt wird. Über Erschließungsbeiträge könnten diese Kosten lediglich zu einem geringen Teil refinanziert werden.

2.1.4.2 Ausschluss des Entwicklungsrechts wegen der Möglichkeiten zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der städtebauliche Vertrag kann unter bestimmten Bedingungen eine Alternative bzw. eine Ergänzung zu einer städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme sein. Mit einem solchen Vertrag können theoretisch im Wege einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde dieselben Effekte erreicht werden, wie mit dem gesetzlichen „Zwangsinstrument“ einer Entwicklungsmaßnahme. Ein städtebaulicher Vertrag als Alternative zur Entwicklungsmaßnahme setzt handlungsfähige, investitionsbereite und investitionsfähige Eigentümer voraus, die in der Lage sind, die geplanten Bauvorhaben selbstständig zu entwickeln, zu finanzieren, im Rahmen der beabsichtigten Zeitplanung zu realisieren und die zu erwartenden Wertsteigerungen der Grundstücke an die Gemeinde zu zahlen oder stattdessen die erforderlichen öffentlichen Maßnahmen selbst zu durchzuführen und die öffentlichen Grundstücke anschließend an die Gemeinde zu übertragen.

⁶ Kosten gemäß KoFi hierzu bereits ohne Altlastensanierung mehr als 80 Mio. Euro

Im Rahmen einer umfassenden Untersuchung zu Organisations- und Finanzierungsmodellen für die Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen MFG 5-Areals⁷ erfolgte 2014 im Rahmen des Gutachtens u.a. auch eine Betrachtung von drei Umsetzungsinstrumenten: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, umfassende städtebauliche Sanierungsmaßnahme (nach §§ 136 ff.) sowie Stadtumbaumaßnahme nach § 171 a-d BauGB.

Im Rahmen dieser Untersuchung wird ausgeführt, dass auf der Grundlage umgehend zu klärender Rahmenbedingungen der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ein geeignetes Steuerinstrumentarium ist. Zu diesen Klärungsbedarfen gehören:

- ein abgestimmtes und politisch legitimes Entwicklungskonzept für das Gesamtareal,
- eine belastbare Kostenschätzung für die Baureifmachung, Entwicklung und Vermarktung (einschl. konzeptbezogenes Altlastensanierungs- und Munitionsbergungskonzept) und
- eine Wertermittlung für das Gesamtareal und Teilflächen.

Dieser Vertrag sollte – neben den üblichen Inhalten – die folgenden Regelungen enthalten⁸:

- „die anteilige (nach Neuordnungswert der Baufelder, d.h. Wertschlüssel) Finanzierung der sog. Planungskosten bis zur Baurechtschaffung einschließlich Wettbewerbsverfahren und Gutachten für das Gesamtgebiet. Wir empfehlen die Aufstellung eines Rahmenbebauungsplans für das Gesamtgebiet (bis Planreife) und darauf aufbauend baufeldspezifische qualifizierte B-Pläne bzw. VEP's, die in enger Abstimmung mit den jeweiligen Investoren entwickelt werden können;
- den Erwerb der im Entwicklungskonzept als Wald-, Sport- und GE-Flächen dargestellten Baufelder zum Verkehrswert durch die LH Kiel bzw. einen von der LH Kiel benannten Dritten (z.B. KiWi). In diesen Kaufverträgen sollten auch Altlasten- und Munitionsbergungsfragen geregelt werden;
- gemeinsame Beauftragung und anteilige (nach Wertschlüssel) Finanzierung der Planung, Herstellung und Flächenbereitstellung (kostenlos oder zu aktuellem Wiederbeschaffungswert) für die baufeldübergreifende Erschließung einschließlich Anbindung an das bestehende Straßen- und Versorgungsnetz;
- der Errichtung der baufeldinternen öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen sowie deren kostenfreie Übertragung an die LH Kiel (einschl. der Grundstücksflächen) geregelt in baufeldspezifischen Erschließungsverträgen mit dem jeweiligen Eigentümer;
- die kostenlose Bereitstellung der erforderlichen Flächen für soziale Infrastruktur sowie Finanzierung oder Herstellung, soweit sie Voraussetzung bzw. Folge der baufeldspezifischen Nutzung (Neuordnung) sind;
- die Beteiligung der LH Kiel an der Investorensuche und -auswahl durch die BlmA mit dem Ziel, dass Einvernehmen bei der Ausschreibung und Investorenauswahl angestrebt wird;

⁷ ProStadt: Alternative Organisations- und Finanzierungsmodelle für die Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen MFG 5-Areals, Berlin 2014 - i.A. der KiWi (Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH)

⁸ ProStadt: a.a.O.S. 59 f

- die Sicherung einer sog. Sozialquote bei den geplanten Wohnungen, d.h. eines Bauflächen- oder Geschossflächenkontingents bezogen auf einzelne Baufelder für Einheimische bzw. für geförderten Wohnungsbau;
- Vereinbarungen zu Art und Umfang der Zusammenarbeit, zur Finanzierung und Umsetzung gemeinsamer baufeldübergreifender Maßnahmen, einschl. des Einsatzes von Fördermitteln;
- Regelungen zur Besicherung und Haftung für vertragliche Verpflichtungen, wobei die BlmA auch bei Weiterverkauf möglichst in der Haftung für die Vertragserfüllung gegenüber der LH Kiel bleiben sollte – wenn hierbei trotz städtebaulichem Vertrag noch ein erhebliches Risiko im Verhältnis Investor/ Gemeinde verbleibt.“

Von zentraler Bedeutung bei einer möglichen alternativen Anwendung des Instrumentariums des städtebaulichen Vertrages ist die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der BlmA und der WSV/WSA (Bereich Außenstelle Kiel des WSA Lübeck) bei der weiteren Entwicklung des Untersuchungsgebiets. In den bisherigen Gesprächen mit der BlmA hat diese den Verkauf der Liegenschaft an die LH Kiel präferiert.

Es zeichnet sich allerdings ab, dass sich in Anbetracht der Höhe der unrentierlichen Kosten (vgl. Darstellungen im Kapitel 8 des Teils I des VU Berichts) sich kein „Privater“ als Vertragspartner finden lassen wird.

Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass nach derzeitigem Stand der Gespräche mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB) der Abschluss von städtebaulichen Verträgen nur ein den Prozess begleitendes Instrument sein kann, da Fördermittel (z.B. aus dem Programm Stadtumbau West) z.B. für die erstmalige Erschließung an die Festlegung eines Maßnahmenggebietes nach den §§ 136 ff oder §§165 ff BauGB gebunden sind.

2.1.4.3 Grunderwerb

Eine Entwicklungsmaßnahme scheidet gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB aus, wenn der Eigentümer bereit ist, seine Grundstücke an die Gemeinde zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt.

Es muss darauf hingewiesen, dass die bisher vielfach geführten Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erkennen lassen, dass der Grundstückseigentümer sehr wohl bereit ist, das gesamte Areal an die LH Kiel zum entwicklungs- bzw. sanierungsunbeeinflussten Anfangswert zu verkaufen. Somit kann der BlmA zum jetzigen Zeitpunkt das Fehlen einer Mitwirkungsbereitschaft nicht unterstellt werden, wodurch die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt juristisch nicht zu halten sein wird.

2.1.5 Zwischenfazit

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind mit einer Ausnahme gegeben. Die bisherigen Gespräche mit dem Haupteigentümer haben gezeigt, dass dieser bereit ist, die Liegenschaft zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu verkaufen. Konkrete Verkaufsverhandlungen auf Basis eines Bodenwertgutachtens konnten noch nicht geführt werden. Da die Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist, fehlen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Sollte sich

zu einem späteren Zeitpunkt zeigen, dass die Kaufvertragsverhandlungen scheitern, kann eine erneute Prüfung erfolgen.

2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, unabhängig von der Frage, ob das umfassende oder das einfache Verfahren gewählt wird, stellt im Vergleich zur Angebotsplanung über Bauungspläne für die Gemeinde eine Erweiterung der Einflussmöglichkeiten dar.

Mit Grundbucheintragung des Sanierungsvermerks eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren bestehen für die Gemeinde insbesondere Möglichkeiten der Preisprüfung bei Veräußerungsvorgängen, Vorkaufsrechte und die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen durch vorzeitige Ablösevereinbarungen oder auf dem Bescheidwege nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. Vor allem können Baumaßnahmen verhindert werden, die nicht mit den vorher festgelegten Zielen der Sanierung vereinbar sind.

Die Sanierungsmaßnahme wird häufig in bewohnten innerstädtischen Problemgebieten mit vielfältiger Eigentümerstruktur angewendet. Kombiniert mit dem Einsatz von Fördermitteln und erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten können die betroffenen Eigentümer häufig zu erheblichen Anstrengungen und zur Behebung städtebaulicher Missstände veranlasst werden. Die Durchsetzung von Maßnahmen gegen den Willen betroffener Eigentümer sieht das Instrumentarium des Sanierungsrechts jedoch nicht vor, insbesondere gibt es kein eigenständiges sanierungsrechtliches Instrument zur Durchsetzung von Bauverpflichtungen und zur Realisierung von Maßnahmen in bestimmten Zeiträumen. Die zügige Durchführung sowie die realisierungsnaher Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB bzw. Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Rahmen des umfassenden Verfahrens) sind mit der Sanierungsmaßnahme deshalb nicht hundertprozentig auszuschließen. Gleichzeitig ist aufgrund des mittlerweile schon mehrjährigen und stets an konstruktiven Lösungen orientierten Abstimmungsprozesses mit den Grundstückseigentümern hier von einer gemeinsamen und zügigen Umsetzungsstrategie auszugehen.

2.2.1 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Grundsätzlich ist festzustellen, dass wesentliche Kernkriterien wie die Behebung städtebaulicher Missstände bzw. das Erfordernis zu einer städtebaulichen Neuordnung, die zügige Maßnahmenumsetzung und das Allgemeinwohlinteresse an der Maßnahme für beide Instrumente des Besonderen Städtebaurechts (Entwicklungsmaßnahme, Sanierungsgebiet) gilt. Aufgrund der im Teil I des Berichts zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen geschilderten Substanz- und insbesondere den Funktionsmängeln ist für das Untersuchungsgebiet die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet grundsätzlich gegeben.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines Integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass sich die derzeitigen Problemlagen (brachgefallene ehemals militärisch genutzte Flächen und ungeklärte Perspektiven für die Einrichtungen des WSV) weiter negativ verstetigen. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesonde-

re die Herstellung einer dem Gelände angemessenen Funktionsfähigkeit im Sinne des Konzeptes Vernetzte Stadtteile an der Förde konkret in Angriff genommen werden.

Wie bereits im Kapitel über die Voraussetzungen einer Entwicklungsmaßnahme dargestellt, liegt für das Untersuchungsgebiet ein deutliches öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Sinne des Baugesetzbuches vor. Dieses Interesse ist insbesondere an folgenden Punkten festzumachen:

- Die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – sind nicht geeignet, um die Vielzahl von teils miteinander verknüpften Problemlagen zielführend lösen zu können.
- Im Untersuchungsgebiet liegen nicht nur einzelne, voneinander unabhängige, sondern eine Bündelung heterogener Problemlagen vor, die ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes vorgehen – sowohl in der Vorbereitung als auch in der Umsetzung geeigneter Strategien, Maßnahmen und Einzelprojekte – erforderlich machen.
- Die städtebaulichen und funktionalen Problemlagen prägen das Untersuchungsgebiet insgesamt; die Behebung dieser Missstände ist dringend erforderlich. Die Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme liegt somit im öffentlichen Interesse.
- Die aufgezeigten Entwicklungsziele sind nur durch eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung erreichbar. Dabei ist die aktive Steuerung des Gesamtprozesses eine unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgversprechende Behebung der im Untersuchungsgebiet vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Missstände.

Die gezielte Aufwertung des Untersuchungsgebiets durch eine Integrierte Stadtentwicklungsstrategie ist erforderlich, damit das Gebiet den städtischen Funktionen, die sich aus der Lage im Stadtgebiet ergeben, gerecht werden kann.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets ist immer dann gerechtfertigt (und auch erforderlich), wenn die einheitliche und zügige Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn in einem Gebiet die in § 136 Abs. 2 Satz 2 genannten städtebaulichen Missstände vorliegen⁹, d.h. das Gebiet ist in der Erfüllung seiner neuen, im Zuge der Konversion entstehenden Aufgabenerfüllung auf Grund einer Funktionsschwäche erheblich beeinträchtigt. Dieser Zustand lässt sich für das MFG 5-Areal deutlich feststellen.

Hinsichtlich der genauen Abgrenzung ist aber zu prüfen, ob für bestimmte Teile des Gebiets das gebündelte Eingreifen mit dem Sanierungsrecht erforderlich ist, oder ob nicht z.B. ein Bebauungsplanverfahren zur Steuerung der Entwicklung ausreicht. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Kapitel 2.2.4 und 2.3 behandelt.

2.2.2 Vereinfachtes Verfahren oder umfassendes Verfahren

Im Zuge der Entscheidung über die Einbeziehung eines Gebiets in den Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme steht die Wahl des Sanierungsverfahrens. Die Unterschiede liegen zunächst in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB). In einem weiteren Schritt kann das Verfahren auch noch weiter modifiziert werden.

⁹ Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Vorb. §§ 136 – 164b, RN 32

Das Gesetz geht zunächst von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (sog. **umfassendes Verfahren**) aus, die die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Gegenstand haben. Dies hat seinen Grund darin, dass vielfach die Grundstückspreise steigen, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen vorbereitet oder geplant werden sollen. Der Anstieg der Bodenpreise erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung. Einmal beim Ankauf von Grundstücken durch die Kommune (z.B. für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen), zum anderen aber auch von Baumaßnahmen der Eigentümer, für die durch überhöhte Einstandspreise kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum verbleibt. Außerdem sollen durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Eigentümer an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt werden.

Die Entscheidung über das Verfahren ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde aber ein weiter Beurteilungsspielraum zu¹⁰. Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele der Gemeinde. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets oder die Lage des Grundstücks verbessert werden sollen. Darunter fallen Maßnahmen, die die Umnutzung von Brachflächen oder die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen.

Lassen sich anhand dieser Abgrenzung städtebaulich abgrenzbare Bereiche identifizieren, in denen keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann für diese Bereiche das **vereinfachte Verfahren** zum Zuge kommen. Dies ist für weite Bereiche des Untersuchungsgebietes nicht der Fall, daher wird auch aus diesem Gesichtspunkt empfohlen, in Zusammenhang mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes das **umfassende Verfahren** zu wählen.

Hinsichtlich der zügigen Durchführung ist davon auszugehen, dass im südlichen Teilbereich die Maßnahmen nach Verlegung des ABz Kiel im Jahr 2021 umgesetzt werden können. Dies gilt auch für die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen im Gesamtgebiet. Für die übrigen Teilbereiche ist mindestens von einem 15 Jahre dauernden Umsetzungsprozess auszugehen, da derzeitige Nutzungen (Entmagnetisierungsanlage, Wohnungsnutzung durch Flüchtlinge) den Beginn des Umsetzungsprozesses behindern können.

2.2.3 Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB schafft die Möglichkeit, für sanierungsschädliche Vorhaben und Rechtsvorgänge während der Rechtskraft der Sanierungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt vorzusehen. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 sollte praktiziert werden, um ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe in der Hand zu halten.

Insbesondere als Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlungstätigkeit von Sondergebietsnutzungen entlang des Fördeufers kann dieses Instrumentarium genutzt werden. Vor dem Hin-

¹⁰ Krautzberger: a.a.O., § 142 RN 89

tergrund des ambitionierten Entwicklungsprozesses für das Maritime Quartier auf der Plateaufläche mit seinen weiter zu nutzenden Hallenbauten ist dies zu empfehlen.

2.2.4 Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen

Durch die Sanierung bedingte negative Auswirkungen auf die direkt Betroffenen in der Weise, dass Wohnungsumzüge oder Betriebsverlagerungen notwendig werden, sind nach gegenwärtigem Planungsstand nur in zwei Fällen zu erwarten. Das Konzept „Vernetzte Stadtteile“ ist nur umsetzbar, wenn der ABz Kiel des WSA Lübeck verlagert ist.

Es besteht die Möglichkeit, die Kajensanierung als sonstige Ordnungsmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln zu fördern, da diese Sanierung Voraussetzung für die Umsetzung von Baumaßnahmen im künftigen Fördergebiet (am alten und am neuen WSV-Standort) ist. Hierzu bedarf es einer engen Abstimmung mit dem MIB.

Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme vorgesehenen baulichen Maßnahmen zur Erschließung des Gesamtareals im Bereich Schusterkrug sehen einen geringfügigen Eingriff in das dort vorhandene Grundstück vor. Erste Gespräche mit dem Grundstückseigentümer wurden bereits geführt.

2.2.5 Räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als Stadtumbaugebiet

Zudem besteht die Möglichkeit einer räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes als Stadtumbau West Gebiet gemäß § 171 b BauGB, wodurch der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ermöglicht wird.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Regelungen des § 171 BauGB keine rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten zur Steuerung des Entwicklungsprozesses bieten.

2.3 Abwägung hinsichtlich der Instrumente zur Entwicklung des Areals

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme würde die LH Kiel die Voraussetzungen zum Erwerb der Liegenschaften von der BlmA zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert schaffen, wenn deren Mitwirkungsbereitschaft an der geplanten Entwicklung nicht gesichert ist. Da dieses für die Verfahrenswahl zentrale Kriterium nach derzeitigem Sachstand nicht vorliegt, **wird die Einleitung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff BauGB im umfassenden Verfahren vorgeschlagen.** Dieses Planungsinstrument ermöglicht der LH Kiel, die Grundstückseigentümer über Ausgleichsbeiträge oder durch den Verkauf von Grundstücken zum Endwert an der Finanzierung der Konversion umfassend zu beteiligen. Ein zu sichernder Stichtag für den sanierungsunbeeinflussten Wert der Liegenschaft könnte der 17.02.2011 mit dem Beschluss zur Einleitung des VU-Verfahrens sein. Dies ist im weiteren Verfahren zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und im Rahmen der Wertermittlung zeitnah festzulegen.

Sollte eine Einigung im Rahmen der Erwerbsverhandlungen der Liegenschaft mit der BlmA nicht möglich sein, kann auf Basis dieser Erkenntnisse eine Überprüfung der Voraussetzungen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erneut erfolgen.

Um das Entwicklungs- und vor allem das Kostenrisiko für die LH Kiel möglichst gering zu halten, ist die Zusage zur Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln einzuholen. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein ist im Programmjahr 2014 erfolgt.

Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Ziele und Zwecke der Maßnahme sowie die Abgrenzung des Gebiets zu würdigen, wobei mit Fehlen verbindlicher planungsrechtlicher Regelungen noch nicht bestimmt ist, welche planerischen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke letztlich getroffen werden sollen. Dieser Konzeption der LH Kiel sind die privaten Belange der Betroffenen entgegenzustellen.

Andererseits wären die Schaffung von Wohnstätten sowie die Wiedernutzung brachliegender Flächen dann nicht möglich, wenn der überwiegende Teil des untersuchten Bereichs nicht in die Sanierungsmaßnahme einbezogen wird. Vielmehr erfordern die öffentlichen Belange die Schaffung eines eigenständigen Quartiers und die Inanspruchnahme des überwiegenden Teils der untersuchten Bereiche. Durch den Planungsumgriff werden vorwiegend Grundstücksareale betroffen, die einem Eigentümer (BlmA) gehören.

Zur Sicherstellung der nördlichen Erschließung des Gesamtareals wird vorgeschlagen das Grundstück Schusterkrug 23 (Flurstück 003 8/5 und 13/28) in das festzulegende Sanierungsgebiet aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die Darstellungen zur Beteiligung der Einzeleigentümer im Kapitel 2.2.3.1 hingewiesen.

Einen Sonderstatus nehmen die Flächen des WSV mit Einrichtungen wie dem Tonnenhof ein, die Teil einer Bundeswasserstraße sind. Sie können zwar in eine Sanierungsatzung einbezogen werden, allerdings können keine Ordnungsmaßnahmen gegen die WSV durchgesetzt werden.

Im Übrigen führen auch, wie im Kapitel 1.3 dargestellt, die festgestellten Planungsabsichten der Träger öffentlicher Belange zu keinem anderen Ergebnis.

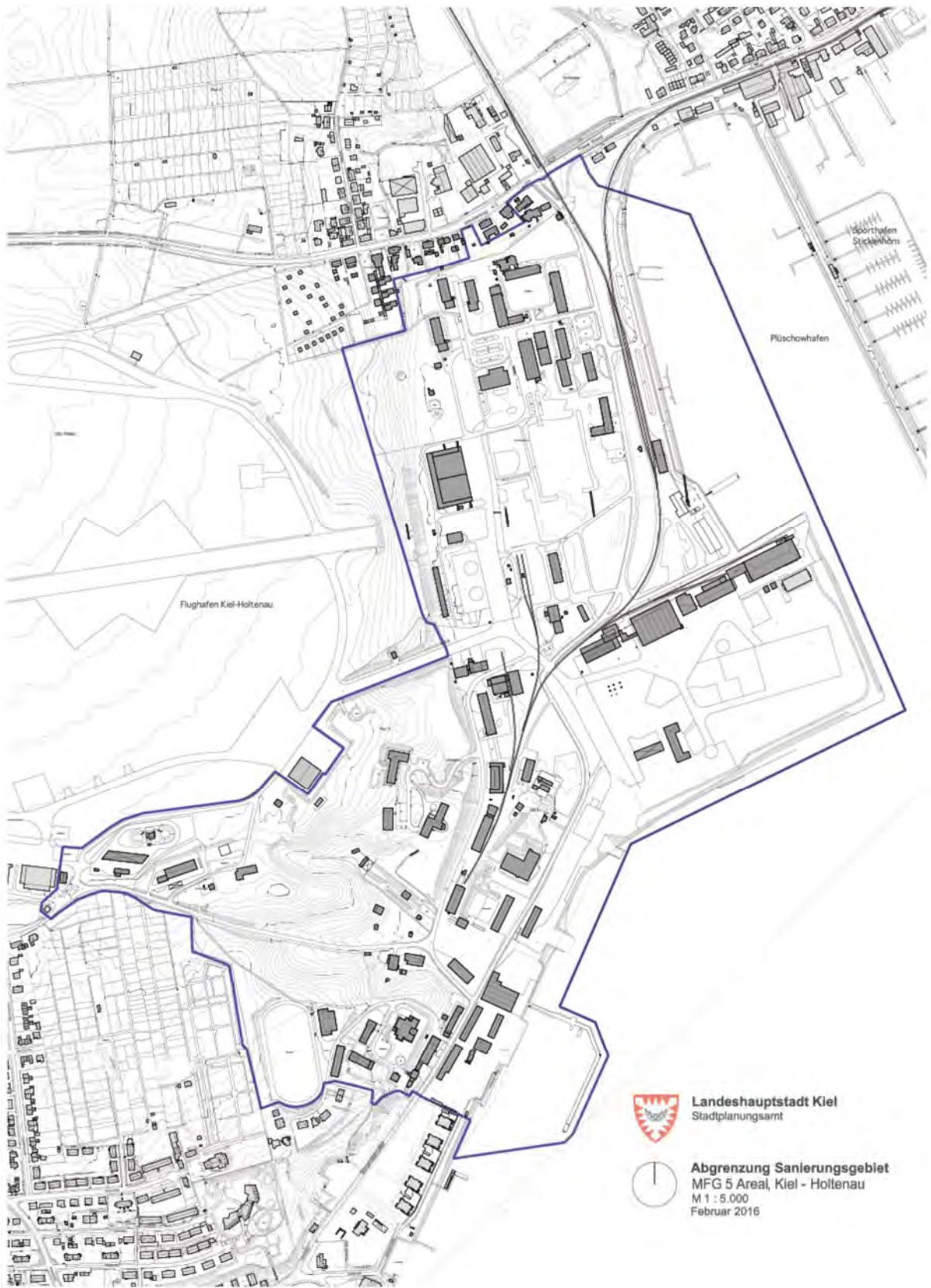
2.3 Empfehlung zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist ein Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sollen weitgehend alle untersuchten Flächen des ehemaligen Militärareals Bestandteile des Sanierungsgebietes werden (siehe Abbildung folgende Seite). Die Begrenzung verläuft wie folgt:

- südliche Grundstücksgrenze der Mischgebietsbebauung an der Südseite Schusterkrug mit Ausnahme der Grundstücke Schusterkrug 23 und westlich Schusterkrug 19 (im Norden),
- Westufer des Plüschowhafens entlang der Wasserlinie der Kieler Förde bis zur Grundstücksgrenze des heutigen Tonnenhofs (WSV) inklusive,
- südliche Begrenzung des ehem. Militärareal entlang des Friedhofs und der Kleingärten sowie
- westliche Begrenzung des MFG 5-Areals zum Flughafen.

Bestandteil des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren sind ebenfalls die vorgelagerten Wasserflächen der Kieler Förde mit einem Streifen von 10 bzw. 20 m sowie die Mole und das Hafenbecken des alten Tonnenhofes (siehe Abbildung).



Die einzubeziehenden Flurstücke sind in der nachfolgenden Liste dargestellt:

GEMARKNAME	FLUR	Flurstück	Fläche
Holtenau	3	97	30427
Holtenau	3	140	1556
Holtenau	3	949	276864
Holtenau	3	951	17420
Holtenau	3	953	139
Holtenau	3	954	452201
Holtenau	3	8/5	12
Holtenau	3	13/6	5
Holtenau	3	13/8	2900
Holtenau	3	13/11	371
Holtenau	3	13/12	3
Holtenau	3	122/11	1086548
Holtenau	3	124/60	79118
Pries	4	13/13	654
Holtenau	3	13/15	263
Holtenau	3	13/17	225
Holtenau	3	13/20	30
Holtenau	3	13/21	3
Holtenau	3	13/23	1614
Holtenau	3	13/26	55
Holtenau	3	13/28	2605
Holtenau	3	13/29	111371
Holtenau	3	13/30	161
Holtenau	3	13/31	346
Holtenau	3	13/32	1
Holtenau	3	13/33	28307
Friedrichsort	1	13/35	2615
Holtenau	3	13/36	21
Holtenau	3	134/8	6064
Holtenau	3	135/1	19785
Holtenau	3	135/10	220
Holtenau	3	135/11	44
Holtenau	3	135/4	67
Holtenau	3	135/5	379
Holtenau	3	135/6	587
Holtenau	3	135/7	205
Holtenau	3	135/8	269
Holtenau	3	135/9	962
Holtenau	3	136/2	26574
Holtenau	3	136/3	1511
Holtenau	3	136/4	25
Holtenau	3	136/5	18
Holtenau	3	136/6	125
Holtenau	3	136/8	1802
Holtenau	3	41/4	22822
Holtenau	3	43/17	9
Holtenau	3	43/20	19747
Holtenau	3	814/135	3931

Nachfolgende Erschließungsmaßnahmen liegen außerhalb des Sanierungsgebiets:

- Teilflächen der Kreuzung Schusterkrug,
- Anbindung an den Knoten Holtenau der B 503,
- Verlängerung der Promenade in Richtung Leuchtturm.

3. Weitere Vorgehensweise

In Zusammenhang mit der Beantragung von Fördermitteln ist deutlich geworden, dass die LH Kiel die Weichen für einen Umsetzungsprozess gestellt hat.

Mit diesem VU Bericht mit seinen Teilen I, II und III liegen die gutachterlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich vollständig vor. Zudem konnten, wie im Kapitel 7.3 des Teils I des VU Berichts dargestellt wurde, für einzelne wichtige Detailpunkte die Lösungswege aufgezeigt werden.

Auf Grund der vielfach geführten Gespräche insbesondere im Jahr 2015 konnte erreicht werden,

- dass die BlmA ihre Bereitschaft erklärt hat, das Areal zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert an die LH Kiel zu verkaufen und dass
- das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Verlagerung ihrer Einrichtungen in den Plüschowhafen erklärt hat.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein mehr als 4-jähriger Planungsprozess mit der Vorlage des VU Berichts erfolgreich abgeschlossen werden kann und nunmehr auch die Weichen für manchmal als nicht lösbare angesehene Probleme gestellt werden können.

4. Verzeichnis der ausgewerteten Planungen, Gutachten und Studien

- Drs. 0491/2012
- Drucksache 0878/2013
- Drucksache 0491/2012
- Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Außenbezirks Kiel (ABz Kiel des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck (WSA Lübeck) für die Stadt Kiel S 1
- ProStadt: Alternative Organisations- und Finanzierungsmodelle für die Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen MFG 5-Areals, Berlin 2014 - i.A. der KiWi (Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs-GmbH)
- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Fassung vom 19./20.03.2014, S. 16f
- GM 0570/2013 zum Baulandbericht 2012/2013 Anlage 1
- CIMA Beratung und Management GmbH (November 2012): Strategien zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel, Lübeck, S. 24
- Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Vorb. §§ 136 – 164b, RN 32
- Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Außenbezirks Kiel (ABz Kiel des Wasser- und Schifffahrtsamtes
- Lübeck (WSA Lübeck) für die Stadt Kiel S 1
- Drucksache 0858/2014