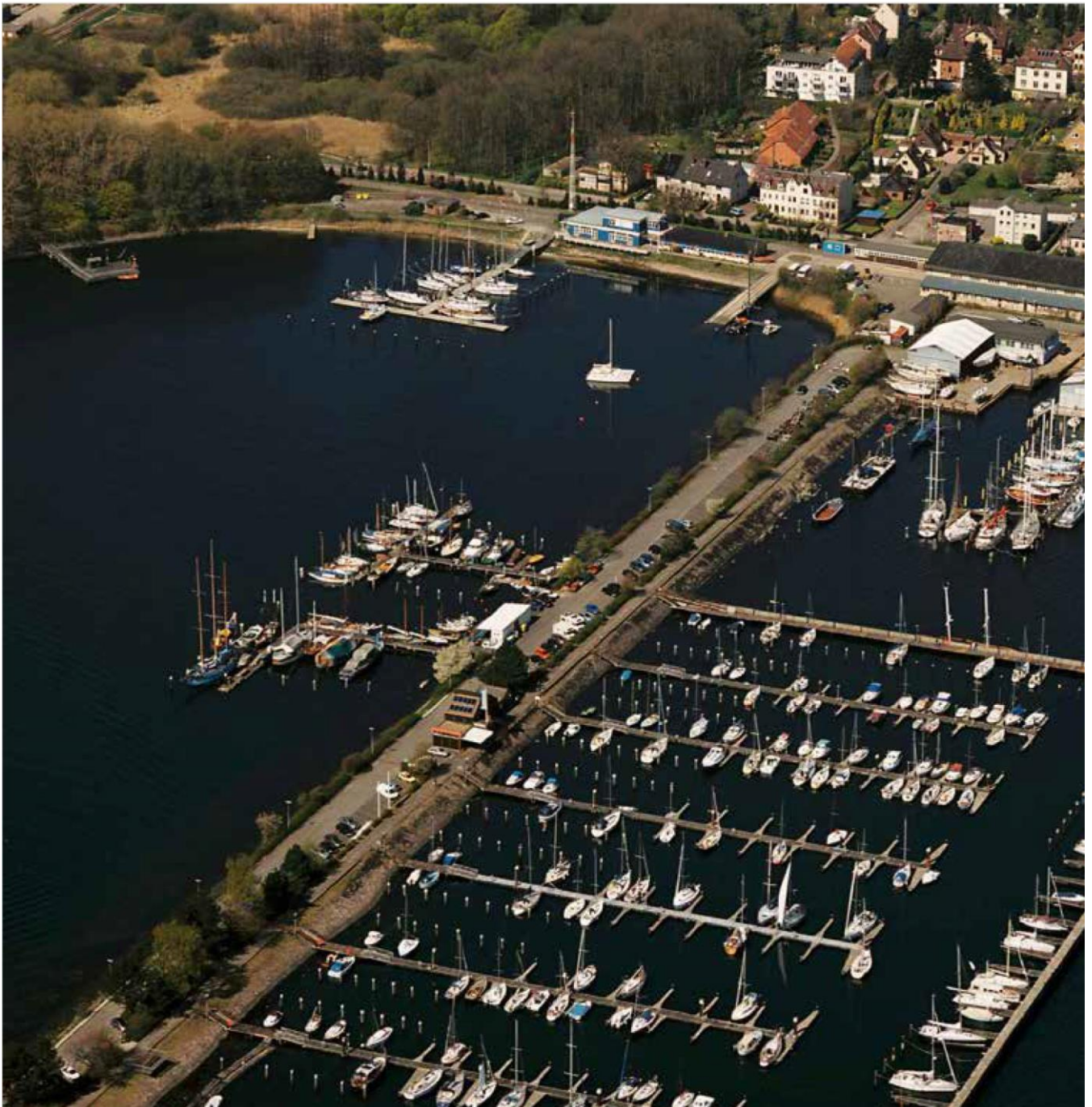


# Britischer-Yacht-Club

Vertiefende Erläuterung zum Struktur- und Nutzungskonzept



Anlass .....	3
Vertiefende Erläuterung.....	3
Zu SNK Ziff. 7.1.1 Erschließung.....	3
Zu SNK Ziff. 7.3 Bestandsgebäude.....	4
Zu SNK Ziff. 8.2 Konzept / 9 Flächenbilanz.....	4
Fazit .....	6
Anlagen.....	6

## **ANLASS**

Im August 2016 wurde durch die BlmA darauf hingewiesen, dass das vorliegende, durch die LHK erarbeitete und im Dezember 2015 beschlossene Struktur und Nutzungskonzept (SNK) der Erläuterung bedürfe, um einen Ankauf der LHK im Rahmen der kommunalen Erstzugriffsoption, also den Ankauf zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zu legitimieren. Um die Legitimation des kommunalen Erstzugriffsrechtes herbeizuführen, nimmt die LHK deshalb nachstehende vertiefende Erklärungen zum SNK vor.

## **VERTIEFENDE ERLÄUTERUNG**

Das Konzept wird auf Basis der im Folgejahr zum Beschluss (2015) des SNK gewonnenen Erkenntnisse zur Erschließungssituation der Liegenschaft sowie zum Denkmalschutz für einzelne Gebäude und Anlagen beschrieben.

### **Zu SNK Ziff. 7.1.1 Erschließung**

Es ist davon auszugehen, dass bei der zivilen Entwicklung der Liegenschaft des Britischen-Yacht-Clubs genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) durchgeführt werden.

Der § 4 Abs. 2 der LBO besagt: *„(2) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Wohnwege ohne Befahrbarkeit sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.“* Im Baugenehmigungsverfahren genügen privatrechtliche Überwegungsrechte nicht. Die Durchführung genehmigungspflichtiger Vorhaben bedarf der Sicherung der Erschließung über öffentlich-rechtliche Baulasten.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt im Westen von der Straße Prieser Strand zum MFG 5 (Sanierungsgebiet Holtenau-Ost) über die Flurstücke 13/33 und 13/35 Flur 3, Gemarkung Holtenau (Stadt Kiel). Diese sowie die angrenzenden Flurstücke 13/15, 13/30, 13/32, Flur 3 Gemarkung Holtenau (Stadt Kiel) sind im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Die Erschließung der Liegenschaft Britischer –Yacht-Club (Zufahrt sowie Leitungsrechte für Frischwasser, Spülleitungen, Oberflächenentwässerung) sind privatrechtlich durch eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer im Grundbuch (Amtsgericht Kiel, Kiel Blatt 66625) gesichert.

Die im Osten an die Liegenschaft grenzende, von der Straße Prieser Strand einmündende Erschließung der Stickenhörnmole über die Flurstücke 124-62, 124/44, 124/45 und 124/55 ist vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel. Es liegt bei diesen weder eine privatrechtliche noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung zugunsten der Liegenschaft Britischer-Yacht-Club vor.

Die Herstellung einer alternativen Erschließung, direkt an die Straße Prieser Strand anbindend, erscheint aufgrund der dort vorhandenen Gleisanlagen nicht möglich, da der Aufwand nicht im Verhältnis zum Flächenpotenzial steht.

Für die Liegenschaft des Britischen-Yacht-Clubs ist insgesamt eine geminderte Erschließungsqualität festzustellen.

### Zu SNK Ziff. 7.3 Bestandsgebäude

Die hölzerne Werk- und Lagehalle und die Slipanlage wurden im Landesamt bisher als einfaches Kulturdenkmal geführt. Nach der aktuellen Gesetzeslage und einer entsprechenden Nachqualifizierung wurde das Objekt im November 2016 als Kulturdenkmal mit besonderem Wert (Einzeldenkmal) erkannt (DSchG SH §2 u. §8) und ist aus geschichtlichen, technischen und städtebaulichen Gründen zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen. Der Schutz umfasst das gesamte Objekt: Werftschuppen mit Slipanlage (Winde, Drehkreuz, Schienen und Schlitten).

Der Status „zur Eintragung vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Die formale Benachrichtigung der Eigentümer ist in die Wege geleitet.



Abbildung 1: Auszug aus dem ???

Es ist davon auszugehen, dass sich der Ensembleschutz restriktiv auf eine zukünftige Nachnutzung der Halle selbst (ca. 1500 m<sup>2</sup>) sowie des gesamten Hallenvorfeldes (ca. 1200 m<sup>2</sup>) auswirkt.

Das SNK sieht den Erhalt des Denkmals im Rahmen der zukünftigen Nachnutzung vor.

### Zu SNK Ziff. 8.2 Konzept / 9 Flächenbilanz

Eine detailliertere Planung (Anlage 1 und 2) für die entsprechend der Leitlinien (SNK Ziff. 8.1) vorgesehene Nachnutzung stellt in zwei Entwicklungsstufen dar, welche Flächenanteile den einzelnen Nutzungsarten nach der Konversion zukommen werden.

Die Entwicklungsstufe 1 geht von einem mittelfristigen fast vollständigen Erhalt der vorhandenen baulichen Strukturen aus. Die Entwicklungsstufe 2 stellt die Neuordnung der Liegenschaft gemäß der langfristigen Zielstellung - nach der Entwicklung des Sanierungsgebietes Holtenau-Ost die Promenade an einer erlebbaren Wasserkante nach Friedrichsort durchzubinden - dar.

Der Vergleich der beiden Entwicklungsvarianten zeigt, dass sich die Flächenanteile der Nutzungsarten sowie das Verhältnis von Nettobauland zu Bruttobauland nur marginal unterscheiden.

<b>Entwicklungsstufe 1</b>	Nr. Fläche	Größe ca.
<b>Nettobauland</b>		<b>ca. 4.500 m<sup>2</sup></b>
▪ Sondernutzung als		
- unbebaute Teilflächen	SO1 – SO2	ca. 900 m <sup>2</sup>
- eingeschränkt nutzbar (denkmalgeschützt)	SO3	ca. 1000 m <sup>2</sup>
- bebaut	B4 – B6	ca. 900 m <sup>2</sup>
▪ Gewerbliche Nutzung als		
- unbebaute Teilflächen	GE1	ca. 200 m <sup>2</sup>
- bebaut und eingeschränkt nutzbar (denkmalgeschützt)	B7, B7a	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
- bebaut	B8 – B10	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>ca. 3.300 m<sup>2</sup></b>
▪ Straße/Zufahrt	Z1	ca. 500 m <sup>2</sup>
▪ Gleisanlage/Schienen	S1	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
▪ Promenade	P1	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>ca. 7.100 m<sup>2</sup></b>
▪ Wald		
- unbebaut	W1 – W3	ca. 4.900 m <sup>2</sup>
- bebaut	B1 – B2	ca. 300 m <sup>2</sup>
▪ Grünflächen/Erholungsflächen	G1 – G7	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
<b>Ca. SUMME</b>		<b>ca. 15.000 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Aktualisierte Flächenbilanz (vgl. Anlage 1)

<b>Entwicklungsstufe 2</b>	Nr. Fläche	Größe ca.
<b>Nettobauland</b>		<b>ca. 4.400 m<sup>2</sup></b>
▪ Sondernutzung, als		
- unbebaute Teilflächen	SO1	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
- eingeschränkt nutzbar (denkmalgeschützt)	SO2	ca. 900 m <sup>2</sup>
▪ Gewerbliche Nutzung, als		
- unbebaute Teilflächen	GE1	ca. 200 m <sup>2</sup>
- bebaut und eingeschränkt nutzbar (denkmalgeschützt)	B7, B7a	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
- bebaut	B8 – B10	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>ca. 3.300 m<sup>2</sup></b>
▪ Straße/Zufahrt	Z1	ca. 500 m <sup>2</sup>
▪ Gleisanlage/Schienen	S1	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
▪ Promenade	P1	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>ca. 7.100 m<sup>2</sup></b>
▪ Wald		
- unbebaut	W1 – W3	ca. 4.900 m <sup>2</sup>
- bebaut	B1 – B2	ca. 300 m <sup>2</sup>
▪ Grünflächen/Erholungsflächen	G1 – G7	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
<b>Ca. SUMME</b>		<b>ca. 15.000 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Aktualisierte Flächenbilanz (vgl. Anlage 2)

Die Flächenbilanzen der Entwicklungsstufen zeigen dass ca. 30 % (ca. 4.500 m<sup>2</sup>) der gesamten Liegenschaftsfläche (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) zukünftig als Nettobauland für eine Sondernutzung bzw. gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden können. Mehr als die Hälfte (ca. 2500 m<sup>2</sup>) des Nettobaulandes ist von den denkmalrechtlichen Auflagen zum Ensembleschutz betroffen.

## **FAZIT**

Das SNK sieht eine flächenanteilig weit überwiegende, der Öffentlichkeit dienende Nachnutzung der Liegenschaft vor. Der rein gewerbliche Anteil (GE 1, B7, B7a) ist mit lediglich 9% als untergeordnet zu betrachten. Die Beschränkungen, die sich aus der nicht vorhandenen öffentlichen Erschließung, dem Denkmalschutz und dem eng gesteckten Rahmen für eine Nutzungsgestaltung ergeben, sprechen für eine Veräußerung der Liegenschaft an die Landeshauptstadt Kiel im Rahmen der kommunalen Erstzugriffsoption für Konversionsliegenschaften.

## **ANLAGEN**

Anlage 1      Entwicklungsstufe 1    M 1 : 1000  
Anlage 2      Entwicklungsstufe 2    M 1 : 1000



Flächengrößen

Z1	479 m <sup>2</sup>
S1	957 m <sup>2</sup>
P1	1832 m <sup>2</sup>
G1	42 m <sup>2</sup>
G2	110 m <sup>2</sup>
G3	493 m <sup>2</sup>
G4	147 m <sup>2</sup>
G5	274 m <sup>2</sup>
G6	687 m <sup>2</sup>
G7	155 m <sup>2</sup>
Σ G1-7	1908 m <sup>2</sup>
W1	2834 m <sup>2</sup>
W2	1832 m <sup>2</sup>
W3	252 m <sup>2</sup>
Σ W1-3	4918 m <sup>2</sup>
So1	56 m <sup>2</sup>
So2	815 m <sup>2</sup>
So3	979 m <sup>2</sup>
Σ So1-3	1850 m <sup>2</sup>
GE1	218 m <sup>2</sup>
B1	184 m <sup>2</sup>
B2	133 m <sup>2</sup>
B4	353 m <sup>2</sup>
B4a	29 m <sup>2</sup>
B5	288 m <sup>2</sup>
B6	196 m <sup>2</sup>
B7	1242 m <sup>2</sup>
B7	238 m <sup>2</sup>
B8	17 m <sup>2</sup>
B9	27 m <sup>2</sup>
B10	52 m <sup>2</sup>
Σ B1-10	2759 m <sup>2</sup>
ca. Σ	15.000 m <sup>2</sup>

