



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 988 „PRÜNER SCHLAG – MÖBELMARKTZENTRUM“

Baugebiet: Kiel-Südfriedhof, zwischen Hasseldieksdammer Weg, Westring,
Große Grüne Schützengilde, Olof-Palme-Damm



Übersichtskarte o.M.

Verfahrensstand: erneuter Auslegungsbeschluss

Stand: 14.12.2015

I. INHALTSV ERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.2.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2 Regionalplan.....	7
2.2.3 Flächennutzungsplan.....	8
2.2.4 Landschaftsplan	8
2.2.5 Angrenzende Bebauungspläne.....	9
2.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	9
2.2.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel	10
2.2.8 Verkehrsentwicklungsplan	11
2.2.9 Planfestgestellte Flächen.....	11
2.3 Verfahren.....	11
2.3.1 Verfahrensschritte	12
2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung	12
3. Plangebiet.....	13
3.1 Lage	13
3.2 Geltungsbereich	14
3.3 Größe	14
3.4 Bestandssituation	15
3.5 Standortalternativen.....	16
3.6 Städtebauliche / räumliche Analyse	17
3.7 Baugrundvoruntersuchung.....	18
4. Planinhalt und Festsetzungen	18
4.1 Städtebauliches Konzept	18
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.2.3 Flächen mit besonderem Nutzungszweck.....	21
4.3 Örtliche Bauvorschriften	21
4.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	22
4.5 Erschließung.....	23
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	23
4.5.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	25

4.5.3 Technische Infrastruktur	26
4.5.4 Löschwasser.....	26
4.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	27
5. Auswirkungen der Planung	28
5.1 Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes.....	28
5.2 Grünordnerischer Fachbeitrag	29
5.3 Artenschutzbericht.....	31
5.4 Verkehrs- und Erschließungsgutachten	34
5.5 Immissionstechnische Gutachten	36
5.6 Ergebnisse der Umweltprüfung.....	37
6. Abwägung.....	38
7. Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet	42
8. Flächenzusammenstellung	43
9. Rechtsgrundlagen, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften	44
10. Quellenverzeichnis.....	45
11. Gutachten	45

II. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan	9
Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes Nr. 988	13
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988	14
Abbildung 5: Bestandssituation des Plangebiets mit Umgebung	16



Landeshauptstadt Kiel

vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9
24103 Kiel

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Landeshauptstadt Kiel verfolgt das Ziel, den Wirtschaftsstandort Kiel nachhaltig zu stärken und auszubauen. Gemäß dem beschlossenen „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept“ (GEKK) soll die Funktion als Oberzentrum mit attraktivem Einzelhandelsangebot erhalten und erweitert werden. Bei Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden insbesondere Entwicklungsspielräume in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente gesehen. Innerhalb des Stadtgebietes sind hierbei adäquate Angebote im Sortiment Möbel auszubauen.

Die Landeshauptstadt Kiel beabsichtigt daher die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in verkehrstechnisch bevorzugter Lage bestehend aus einem Einrichtungshaus als Vollsortimenter mit max. 40.000 m² Verkaufsfläche und einem SB-Möbelmarkt in einer Größenordnung von max. 8.000 m² Verkaufsfläche.

Von diesem Angebot erwartet die Landeshauptstadt:

- eine Verbesserung der Angebotssituation im Bereich Möbel,
- eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung an die Landeshauptstadt,
- eine deutliche Verminderung von Kaufkraftabflüssen in das Umland,
- insgesamt einen nachhaltigen Attraktivitätsgewinn für den Wirtschafts- bzw. Einzelhandelsstandort Kiel,
- die Schaffung eines vielfältigen Angebotes an neuen qualifizierten Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen, sowie
- die nachhaltige Generierung von Steuermehreinnahmen.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde der Standort am Westring zwischen dem Hasseldieksdammer Weg im Norden, dem Westring im Osten und der Großen Grünen Schützengilde im Süden als geeignet definiert. Dieser Standort befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt in räumlicher Nähe zu den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels IKEA und CITTI-Park sowie in unmittelbarer Nähe zur A 215 und ist damit aus allen Kieler Stadtteilen sowie dem Umland verkehrsgünstig zu erreichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 988 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Sondergebietes „Einzelhandel–Möbel“ auf dem bisher als Kleingartenanlage genutzten Areal „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ geschaffen werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Unter Punkt 9. sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet.

2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP - Fassung 2010) Schleswig Holstein stellt die Landeshauptstadt Kiel innerhalb des Systems der Zentralen Orte in der höchsten bzw. zentralsten Stufe als Oberzentrum dar und dokumentiert damit ihre Funktion als überregionales Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum. Ziel für das Oberzentrum ist es, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs zu versorgen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs, z. B. Fachmärkte mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben, sind ausschließlich in Oberzentren zu realisieren. Daher sollen bedarfsgerechte Flächenangebote geschaffen bzw. vorgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen landesplanerischen Zielen der Raumordnung.

Aufgrund ihrer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen stellen die Oberzentren für große Teile des Landes Güter und Dienstleistungen bereit, die in anderen Zentralen Orten nicht angeboten werden. Als Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Kiel Schwerpunkt für Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die gewerbliche Entwicklung. Diese wesentliche Funktion ist durch entsprechende Maßnahmen bzw. Entwicklungen zu sichern und zu stärken. Dazu zählt unter anderem die Bereitstellung von Flächen für entsprechende großflächige Ansiedlungen.

Im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) wurden im Sortiment Möbel absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume festgestellt: Durch die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums soll daher die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Kiel als Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen ausgebaut und nachhaltig gestärkt werden. Sie ist damit Teil einer im Landesentwicklungsplan geforderten aktiven Ansiedlungspolitik, mit der Arbeitsplätze und Wachstum in Schleswig Holstein geschaffen und erhalten werden sollen. Oberzentren haben darüber hinaus eine überregionale sowie teilweise sogar eine landesweite und über Schleswig-Holstein hinausgehende Bedeutung. Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert, verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.

Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen gelten gemäß LEP folgende Vorgaben, um eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft in Schleswig-Holstein zu gewährleisten.

Zentralitätsgebot

Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen. Die Landeshauptstadt Kiel ist als Oberzentrum somit als Standort für großflächigen Einzelhandel prädestiniert.

Beeinträchtungsverbot

Die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Funktion Zentraler Orte übergeordneter Stufen über die Versorgungsfunktion nachgeordneter Zentraler Orte hinausgeht. Die Landeshauptstadt Kiel hat die Auswirkungen des geplanten Möbelmarktzentrum auf den Einzelhandelsstandort Kiel sowie den Zentren des Umlandes im „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2012) umfassend untersuchen lassen.

Kongruenzgebot

Art und Umfang der Versorgungseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend sind einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben), Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort ausschließlich in Oberzentren anzusiedeln.

Die vorliegende Planung folgt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und kommt ihrer Forderung nach Stärkung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in den Oberzentren sowie Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Schleswig-Holstein nach.

2.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2001) ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Er setzt auf der Grundlage des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte fest. Im Regionalplan ist die Landeshauptstadt Kiel, dem Landesentwicklungsplan entsprechend, als Oberzentrum eingestuft. Neben der Funktion als Landeshauptstadt soll Kiel als Standort für zentrale Einrichtungen aller Art auf dem Gebiet der Wirtschaft, der Versorgung und Verwaltung gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diese Zielsetzung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen umgesetzt werden. Dazu

zählt auch das Betreiben einer offensiveren Gewerbeflächenpolitik für die Landeshauptstadt. Zudem soll Nachfragen an Gewerbebauland mit qualitativen und quantitativen Angeboten zeitnah entgegengekommen werden.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000) ist die Plangebietsfläche als Grünfläche – Dauerkleingärten – dargestellt. Die neuen planerischen Zielsetzungen erfordern eine Flächennutzungsplanänderung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

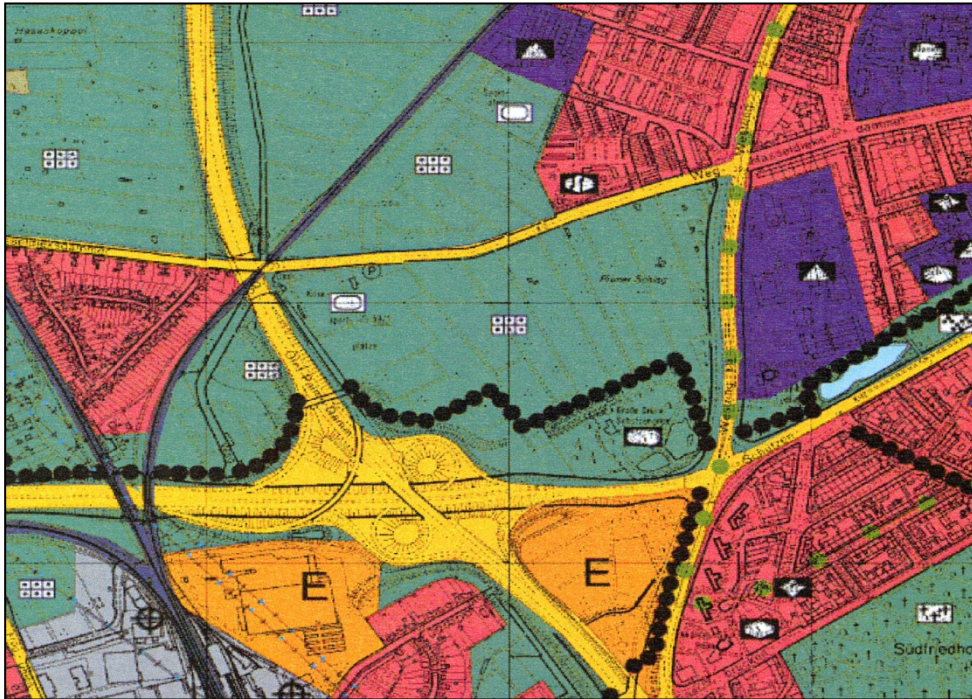


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (LH Kiel)

2.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Planungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage mit mehreren Wanderwegen dar. Im Osten werden Flächen zum Schutz hoch anstehenden Grundwassers dargestellt. Entlang des Westrings sind außerdem landschaftsprägende Gehölze dargestellt, die sich im Süden zu einer Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung örtlicher Biotopverbundstrukturen aufweiten.

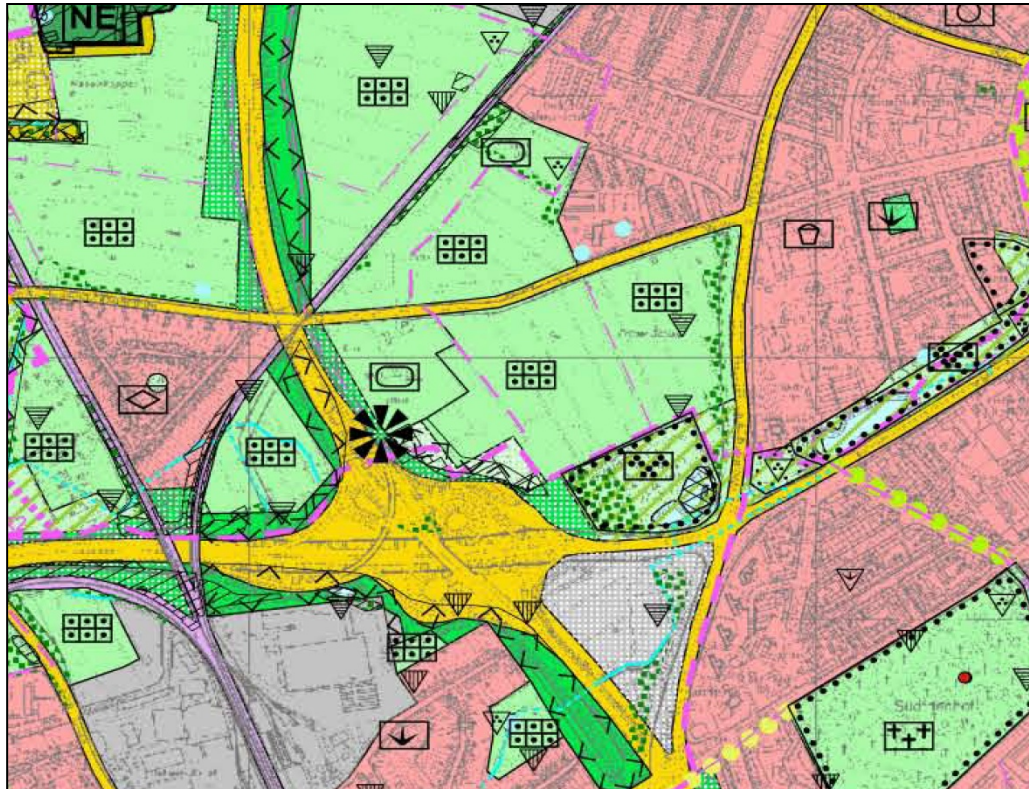


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (LH Kiel)

2.2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Es gibt keine unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne. Südlich der A 215 liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 903 (Ikea) und Nr. 956 (Citti).

2.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Kiel“ (INSEKK) führt städtische Fachkonzepte sowie Planungs- und Beteiligungsprozesse in einem strategischen und handlungsorientierten Konzept zusammen und bildet räumliche Schwerpunkte der strategischen Stadtentwicklung ab. Im Rahmen einer integrierten und informellen Planung zeigt das Konzept eine Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte auf und stellt die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte mit entsprechenden Schlüsselprojekten dar. Damit soll die Basis für bedarfsgerechte Zukunftsinvestitionen zur Sicherung und Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums der Landeshauptstadt Kiel geschaffen werden.

Das INSEKK sieht unter anderem vor, dem Verlust von Bedeutung und Attraktivität der Innenstadt entgegenzuwirken und diese zu stärken. Gleichzeitig soll der Kaufkraftabfluss in die Region minimiert und die Kaufkraft in Kiel selbst gebunden werden. Dieses Ziel gilt nicht nur für die Innenstadt. Auch der weitere Standortausbau von Fachmärkten mit aperiodischen Angebotssegmenten soll gestärkt werden, um die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt weiter abzusichern und mögliche Potenziale zu nutzen und zu entwickeln. Die Planung entspricht somit diesen wirtschaftlichen Zielen. Jedoch sind auch entgegenstehende, umweltpolitische Zielsetzungen an diesem Standort zu beachten. Zum Schutz des Lokalklimas sind Bereiche mit einer Ausgleichsfunktion zu erhalten sowie Luftleitbahnen von Bebauung freizuhalten. Das Planungsgebiet wird im INSEKK als ein Bereich mit ähnlichem Klima wie

angrenzendes Offenlandklima definiert und dient somit dem bioklimatischen Ausgleich. Zudem wird es von einer Luftleitbahn tangiert. Betroffen sind jedoch weder die maßgeblichen Bereiche mit ganztags aktiver Ausgleichsfunktion für angrenzenden Siedlungsraum, noch Bereiche mit lokaler Ausgleichsfunktion.

Das Plangebiet ist Teil des grünen Innenstadtringes im Freiräumlichen Leitbild Kiel und Umland. Wohnbereiche im Stadtteil Südfriedhof, die an das Plangebiet angrenzen, sind nicht ausreichend mit erholungsrelevanten Grünflächen versorgt. Als geeignete Erholungsfläche hierfür wird das Plangebiet im INSEKK jedoch nicht dargestellt.

2.2.7 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel

Das am 20. Januar 2011 von der Ratsversammlung beschlossene „Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Kiel“ (GEKK) (Stadtplanungsamt der LH Kiel 2010) ist auf Basis des Einzelhandelsgutachtens von Junker und Kruse zum „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Kiel“ entstanden und gibt anhand von Zielen und Regeln vor, an welchen Standorten die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet möglich ist. Zum Schutz der unterschiedlichen Einzelhandelszentren zeigt das Konzept dabei auf, welche Warensortimente typischerweise den Zentren vorbehalten bleiben und welche Sortimente auch außerhalb der Zentren angeboten werden können. Diese Vorgaben bieten der Stadt und dem Handel Planungssicherheit und tragen zur schnelleren Umsetzung von Ansiedlungswünschen bei. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist.

Die Landeshauptstadt Kiel befindet sich in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation zum Umland. Kiel hat die Zielsetzung, Oberzentrum mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot zu bleiben und diese Funktion möglichst auszubauen. Dem GEKK nach lassen sich absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel vor allem in den Branchen Möbel, Elektronik / Medien und Baumarktsortimente aufzeigen.

Für die Ansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel z.B. im Bereich Möbel sieht das GEKK in erster Linie die Sonderstandorte des Typs A (Fachmarktstandorte) vor. Diese Fachmarktstandorte zeichnen sich vor allem durch

- eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion,
- eine gute Verkehrsinfrastruktur,
- eine nicht zwingend integrierte städtebauliche Lage,
- eine Schwerpunktnutzung für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- und kein oder nur ein geringes Angebot an ergänzenden Dienstleistungen

aus.

Die Sonderstandorte bilden somit einen wichtigen Baustein der Kieler Einzelhandelsstruktur. Bei den Sonderstandorten des Typs A (Fachmarktstandorte) handelt es sich um verkehrlich gut erreichbare Standorte für überwiegend großflächige Betriebseinheiten. Sie dienen als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, d.h. für Betriebe mit Angebotsschwerpunkt in nicht-

zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Baumärkte etc.). Diese Standorte weisen eine gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktion auf und dienen somit zukünftig als wichtige Ergänzungsstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen im Kieler Stadtgebiet.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Es handelt sich dabei um solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollen daher nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, möglich sein. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Kiel ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.

2.2.8 Verkehrsentwicklungsplan

Im Verkehrsentwicklungsplan von 2008 werden die Zielvorstellungen der Verkehrsentwicklung vorausschauend in Szenarien beschrieben. Dabei spielen auch Maßnahmen und Konzepte für die einzelnen Verkehrsarten eine Rolle, die möglichst langfristig so erweitert oder verändert werden sollen, dass neben der potenten Abwicklung der Wirtschaftsverkehre auch die Umweltverträglichkeit ihre angemessene Berücksichtigung erfährt.

Mit der räumlichen Nähe zu der Anschlussstelle der A 215 und dem Olof-Palme-Damm sowie am Westring (K 10) liegend ist das Planungsgebiet sowohl örtlich als auch überregional für den KFZ- Verkehr erschlossen und damit sehr gut für die weitere Aufnahme und zügige Abwicklung von Wirtschaftsverkehren geeignet.

Die Fuß- und Radwegeanbindung erfolgt über ein differenziertes Wegenetz entlang der Straßen Hasseldieksdammer Weg, Westring und über den Schützenpark/-wall.

2.2.9 Planfestgestellte Flächen

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Ausgleichsflächen, die im Rahmen des Verfahrens zur Planfeststellung B 76 ausgewiesen wurden. Diese planfestgestellten Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend als Grünflächen festgesetzt.

2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 988 lässt sich nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickeln. Aus diesem Grund war es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes und ist bereits abgeschlossen.

2.3.1 Verfahrensschritte

Der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel und die Ratsversammlung haben am 22.09.2011, bzw. am 29.09.2011 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 988 die und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 14.10.2013 bis zum 25.10.2013 durchgeführt. Im Rahmen einer zusammengelegten Sitzung der Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich / Hasseldieksdamm fand am 22.10.2013 eine öffentliche Anhörung statt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Planungsstand unterrichtet und um Stellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB gebeten.

Der Bauausschuss und die Ratsversammlung haben in ihren jeweiligen Sitzungen am 03.07.2014 und am 10.07.2014 den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 988 „Prüner Schlag - Möbelmarktzentrum“ und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 24.07.2014 bis zum 04.09.2014. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich/Hasseldieksdamm fand am 09.07.2014 eine zusätzliche öffentliche Anhörung als Informationsveranstaltung statt.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planentwürfe unterrichtet und um Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB gebeten.

Der Innen- und Umweltausschuss und der Bauausschuss haben der Ratsversammlung empfohlen, in ihrer Sitzung am 19.03.2015 die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes endgültig zu beschließen. Die Ratsversammlung ist dieser Empfehlung gefolgt.

Die Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 04.12.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dieser Bekanntmachung wirksam.

2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bauleitplanungen sind nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch Kinder und Jugendliche in die Unterrichtung und Erörterung der Planung einzubeziehen. § 47 f der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein sieht darüber hinaus eine angemessene Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei denjenigen Planungen und Vorhaben vor, die deren Interessen berühren.

Es handelt sich bei diesem Bauleitplanverfahren um Fachplanungen mit nur wenig relevanten städtebaulichen Aspekten für eine explizite Kinder- und Jugendbeteiligung. Insoweit besteht auch Übereinstimmung mit dem Amt für Schule, Kinder- und Jugendeinrichtungen.

Teilaspekte, wie kurze Wegeverbindungen oder Schulwegverbindungen, wurden mit den Fachstellen erörtert.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988 liegt in der Landeshauptstadt Kiel im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Südfriedhof, nordöstlich der Anschlussstelle der A 215 zum Olof-Palme-Damm (B 76).

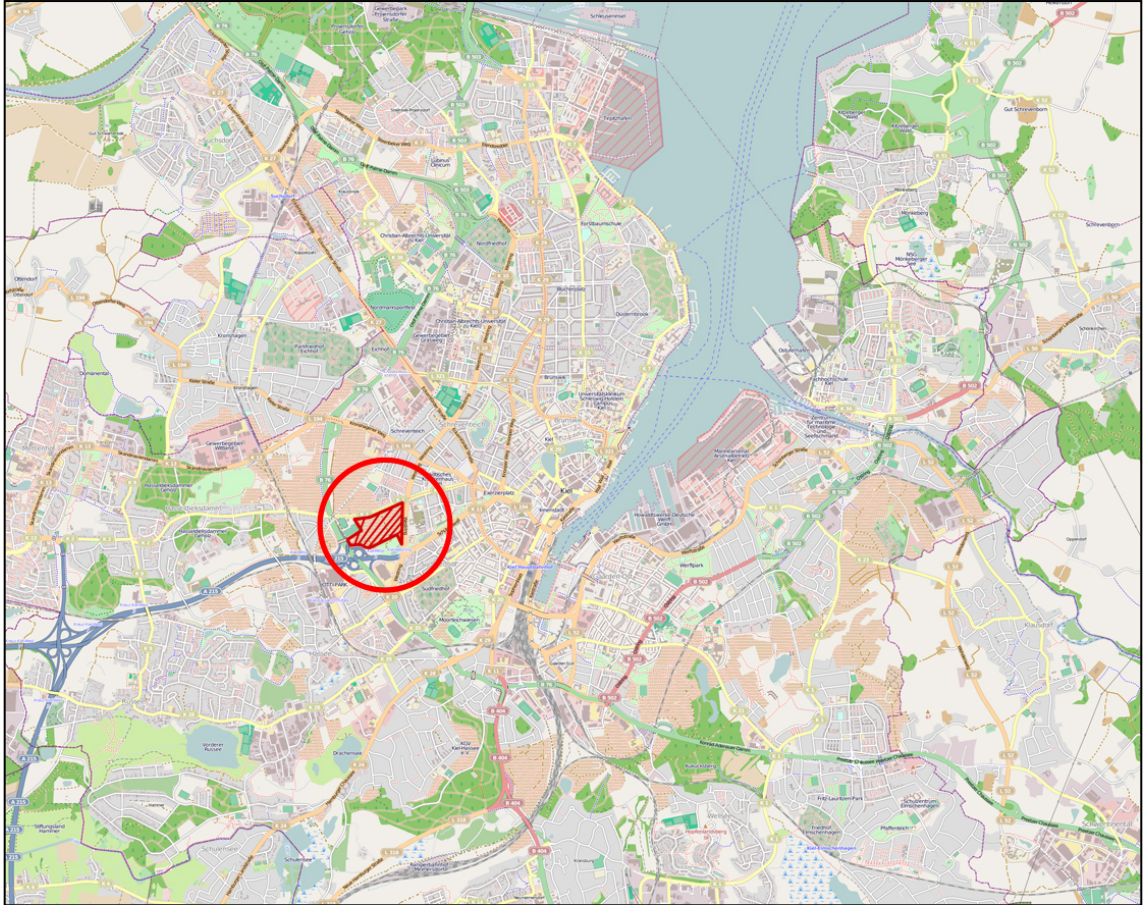


Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes Nr. 988 (Kartengrundlage: openstreetmaps.org; Bearbeitung: IPP Kiel)

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch den Hasseldieksdammer Weg im Norden und den teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden Westring im Osten begrenzt. Den südlichen Rand bilden die Große Grüne Schützengilde sowie der Verkehrsknoten A 215 / Olof-Palme-Damm. Im Westen begrenzen die Flächen des FC Kilia v.1902 e.V. und der Olof-Palme-Damm das Gebiet. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988 (Kartengrundlage: LH Kiel, Bearbeitung: IPP Kiel)

3.3 Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Flächen für den überörtlichen Verkehr (Westring)	27.055
Kleingärten, Grünflächen, Fuß- und Wanderwege	184.122
Gesamtfläche	211.177

3.4 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde bis Ende des Jahres 2013 als Fläche für Kleingärten genutzt. Die Fläche ist eine der ältesten angelegten Kleingartenflächen im Kieler Stadtgebiet. Sie ist Teil eines 1922 entwickelten Grüngürtelkonzeptes, das vom damaligen Stadtbaurat W. Hahn und dem Gartenarchitekten L. Migge entwickelt wurde. Insgesamt handelt es sich um 339 Kleingartenparzellen, wovon 291 Parzellen dem Gartenfeld Prüner Schlag im östlichen Teil zugeordnet sind. Im Westteil befinden sich im Gartenfeld Brunsrade weitere 48 Parzellen.

Vereinbarungen mit den Pächtern haben zwischenzeitlich nahezu vollständig zum Freiziehen der Kleingartenanlagen geführt.

Im Plangebiet liegt der als Kreisstraße eingestufte Westring (K 10). Entlang des Westrings befinden sich breite, stadtbildprägende Gehölzstrukturen mit Großbaumbestand, die das Kleingartengelände in diesem Bereich erfassen. Der Hasseldieksdammer Weg begrenzt das Plangebiet mit großen, straßenraumprägenden Laubbäumen. Nördlich des Planbereiches wurde neben weiteren Kleingärten auch Wohnbebauung realisiert, beginnend mit einer Reihenhausbauung, daran anschließend Geschosswohnungsbau aus den 50er Jahren. Nördlich davon schließt eine größere Reihenhaus- und Doppelhaussiedlung mit einzelnen Stadthäusern aus den 30er Jahren an. Direkt am Hasseldieksdammer Weg liegt zudem ein 16-geschossiger Wohnturm mit ca. 80 Wohneinheiten.

Östlich des Westrings liegt das Regionale Berufsbildungszentrum Wirtschaft (RBZ) der Landeshauptstadt Kiel. An der Südspitze des RBZ befindet sich ein weiteres, als Schule konzipiertes, weithin sichtbares Hochhaus mit 15 Geschossen.

Westlich der derzeitigen Kleingartenanlagen schließen die Sportflächen des FC Kilia v.1902 e.V. an. Hier wird vor allem American Football und Fußballsport betrieben.

Die südlich angrenzende Große Grüne Schützengilde ist ein nach 1896 auf dem Gelände einer früheren landwirtschaftlichen Koppel angelegter Schieß- und Versammlungsplatz mit einem Landschaftspark. Dieser Park mit Lindenallee, verschlungenen Wegen und den Resten des alten Prüner Teiches liegt im Winkel zwischen der A 215 und dem Westring. Damit schließt er südlich direkt an das Plangebiet an. Etwa in der Mitte der Anlage befindet sich ein Vereinshaus von 1899, welches 1912 durch einen eingeschossigen Anbau mit Saal und Clubräumen an der südlichen Giebelseite erweitert wurde. Der Park der Großen Grünen Schützengilde ist als Gartendenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Kiel eingetragen, das Vereinsgebäude als Einzeldenkmal.

Das Kleingartengelände sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete werden über den Hasseldieksdammer Weg (K 2) erschlossen. Mehrere Wegerschließungen führen, in ein orthogonales Erschließungsnetz eingebunden, vom Hasseldieksdammer Weg aus zu den einzelnen Kleingärten. Ein zentraler Weg bildet die Zufahrt zum Vereinsgelände der Großen Grünen Schützengilde. Das Kleingartengebiet kann auch über die bestehenden überörtlichen Wanderwege fußläufig erschlossen werden. Diese verlaufen aus westlicher Richtung über den Mühlenweg entlang des Olof-Palme-Dammes und weiter über eine Brücke über den Olof-Palme-Damm an der südlichen Grenze der Kleingartenanlage zum Westring.

Südwestlich des Plangebietes liegen die Abfahr- und Auffahrampen des Straßenkreuzes BAB 215 / B 76 (Olof-Palme-Damm).

Archäologie

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



Abbildung 5: Bestandssituation des Plangebietes mit Umgebung (Kartengrundlage LHK, Bearbeitung IPP Kiel)

3.5 Standortalternativen

Im Rahmen des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte unabhängig von der Standortvoruntersuchung des Stadtplanungsamts im Jahre 2011 eine weitere „Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013). In diesem Gutachten wurde ausführlich dargestellt und begründet, warum der Standort Westring innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Kiel die besten Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Möbelmarktzentrums bietet.

Für die insgesamt 11 potentiellen Standorte wurde der Flächenzuschnitt, die Beschaffenheit der Topographie sowie die tatsächliche Verfügbarkeit aufgrund der aktuellen Nutzung bewertet. Die Eignung der jeweiligen Standorte im Kontext zur stadträumlichen Umgebung wurde anhand der Kriterien Nutzungsstruktur des Umfeldes, mögliche Agglomerationseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben sowie Bedeutung im Siedlungsraum untersucht. Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit wurde jeder Standort weiterhin auf seine Vereinbarkeit mit bestehenden

Planungsvorgaben sowie auf wirtschaftliche und zeitliche Umsetzungsrestriktionen für eine künftige bauliche Realisierung bewertet. Im Ergebnis wurde der Standort Westring überwiegend als bestgeeigneter Standort eingestuft.

Nähere Erläuterungen zur Standortalternativenprüfung werden in der Erläuterung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Pkt. 3 Standortalternativen gegeben (siehe Drucksache 0091/2015).

3.6 Städtebauliche / räumliche Analyse

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zur Beurteilung des Plangebietes eine „Städtebauliche und räumliche Analyse“ (Jo Claussen-Seggelke, 2012) erarbeitet. Ziel der Analyse war, städtebauliche und freiraumplanerische Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung des Möbelmarktzentrums zu erarbeiten.

Die Erarbeitung der Kriterien erfolgte auf Grundlage der Analyse des Ortes, der vorgefundenen Strukturen und Nutzungen sowie der Ermittlung der Stärken und Schwächen der vorhandenen Situation.

Die Analyse stellt heraus, dass das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen vorstädtischem Landschaftsraum und dem Stadtraum der Kernstadt liegt. Die städtebaulichen Strukturen und auch die Dichte sind außerordentlich heterogen und variieren im Untersuchungsraum stark. Kleingartenkolonien in offenen Strukturen prägen den nordwestlichen und zentralen Teil des Untersuchungsraumes, während sich westlich des Olof-Palme-Damms eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern anschließt.

Demgegenüber sind die nordöstlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Untersuchungsraumes deutlich dichter und städtischer geprägt.

Im Gegensatz zu den klaren Strukturen in Blockrandbebauung am Westring nordöstlich des Gebietes, werden im weiteren Verlauf in Richtung Süden die Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohngebäude vorwiegend durch Abstandsgrün gestaltete Freiräume und offene, aber großmaßstäbliche Gebäudestrukturen geprägt. Vereinzelt sind in diesen Freiräumen Punkthochhäuser als städtebauliche Dominanten vorzufinden, wie z. B. das Regionale Berufsbildungszentrum Wirtschaft (RBZ) am Westring oder der 16-geschossige Wohnturm an der Robert-Koch-Straße. Beide Gebäude sind wichtige Orientierungspunkte im Stadtraum.

Die beiden großflächigen Einzelhandelszentren „CITTI Park“ und „IKEA“ als Sonderbauformen im Süden des Untersuchungsraumes mit ihren dominanten Bauvolumina entfalten ebenfalls eine große Raumwirksamkeit, die insbesondere von der Autobahn A 215 und dem Olof-Palme-Damm aus deutlich wahrnehmbar ist.

Die großflächige Kleingartennutzung in den zentralen Bereichen des Untersuchungsraumes ist heute nur sehr eingeschränkt von außen wahrnehmbar. Dies liegt in erster Linie an den Grünelementen, die die Fläche gegenüber den umgebenden Straßenräumen abschirmen.

Neben der Freizeit- und Erholungsnutzung in den Freiflächen und Kleingartenanlagen sind drei Hauptnutzungsarten im Untersuchungsraum vorherrschend: Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen und großflächiger Einzelhandel. Von regionaler Bedeutung sind die Einzelhandelszentren „CITTI Park“ und „IKEA“.

Das Gutachten zeigt als analytisches Ergebnis Leitlinien für die Optimierung der räumlichen und städtebaulichen Einbindung und der Gestaltung der Planung auf.

Zusammengefasst gelangt das o. g. Gutachten zu der Aussage, dass der Standort aus städtebaulicher Sicht gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktzentrum bietet.

3.7 Baugrundvoruntersuchung

Um die statische Sicherheit von möglichen Bauvorhaben zu gewährleisten, wurden im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung „BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung“ (Alko GmbH Ingenieurgeologisches Büro, 2012) die statischen Eigenschaften des Planungsgebietes durch Probebohrungen untersucht.

Ein solches Baugrundgutachten ist Voraussetzung / Bestandteil der Baugenehmigung und dient vor allem einem potentiellen Investor zur Klärung seiner Aufwendungen für die Gebäudegründung.

Aufgrund der festgestellten begrenzt tragfähigen Weichböden wird eine Tiefengründung empfohlen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Die Überprüfung auf Kampfmittel ergab eine starke Zerstörung durch detonierte Bomben, aber keine konkreten Hinweise auf Bombenblindgänger. Eine Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährleistet werden.

Der Gutachter weist daher daraufhin, dass alle Erdarbeiten und Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet dem Kampfmittelräumdienst anzuzeigen und ggf. durch einen geotechnischen Sachverständigen zu begleiten sind.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliches Konzept

Für das geplante Möbelmarktzentrum ist ein Einrichtungshaus vorgesehen, das parallel zum Hasseldieksdammer Weg ausgerichtet ist und zusammen mit dem kleineren, westlich angegliederten SB-Möbelmarkt eine zum Westring geöffnete Gebäudegruppe bilden soll. Die Erschließung des Gebietes ist dabei vollständig über den Zufahrtsbereich am Westring vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll auf einer zentralen Hauptstellplatzanlage untergebracht werden, der der vorgesehenen Gebäudegruppe vorgelagert ist. Nördlich und westlich der geplanten Bebauung sind weitere Stellplatzflächen bedarfsgerecht konzipiert. Die Planung lässt zudem Stellplätze unter dem Gebäude zu.

Unterschiedlich zu gestaltende Grünflächen im Bereich des Westringes sollen die Eingangssituation des Möbelmarktzentrum betonen.

Eine umfassende Eingrünung der Bauflächen wird durch ökologisch und naturschutzrechtlich begründete Maßnahmen am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Gebietes gewährleistet. Diese Maßnahmenflächen grenzen zugleich die geplante Bebauung von den Bestandsflächen außerhalb des Planbereiches ab. Die Wahrnehmung des Möbelmarktzentrum erfolgt damit ausschließlich vom Westring.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung zwischen Westring und Hasseldieksdammer Weg wird ein Sondergebiet SO nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Möbel“ (EH-Möbel).

Das Sondergebiet soll der Unterbringung eines Einrichtungshauses und eines SB-Möbelmarktes mit dem Hauptsortiment Möbel dienen. Hierzu ist die Sondergebietsfläche für die zulässige Art der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in zwei Teilbereiche untergliedert. Für diese Flächen trifft der Bebauungsplan Begrenzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie Festsetzungen zum Umfang der einzelnen Sortimente, um die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Einzelhandels der Kieler Innenstadt mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Folgende Größenordnungen der Sortimentsbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Gesamtverkaufsfläche des Einrichtungshauses in Teilfläche 1 ist auf maximal 40.000 m² begrenzt und in der Teilfläche 2 des SB-Möbelmarktes auf maximal 8.000 m² Verkaufsfläche. Mit dieser Festsetzung werden Umverteilungseffekte auch im Umland spürbar. Jedoch wird durch diesen neu entstehenden Wettbewerb unter Möbelanbietern der planungsrechtliche Schutzstatus gemäß § 11 (3) BauNVO nicht berührt.

Um die Umsatzverteilung innerhalb der Landeshauptstadt Kiel steuern und die Verträglichkeit mit vorhandenen Einzelhandelsstandorten sichern zu können, wird in den beiden Teilflächen für zentrenrelevante Randsortimente der Anteil an der Verkaufsfläche (VK) beschränkt.

Um eventuelle Funktionsstörungen des für die gesamtstädtische Entwicklung bedeutsamen Hauptzentrums der Landeshauptstadt Kiel ausschließen zu können, werden die Umsatzumverteilungseffekte in den genannten Sortimenten auf eine Größenordnung reduziert, die 10 % Umsatzumverteilung unterschreitet. Im zentrenrelevanten Sortiment „Gardinen, Heimtextilien“ ist die gutachterlich geprüfte Verkaufsfläche auf unter 1.800 m² (Einrichtungshaus) und weniger als 570 m² (SB-Möbelmarkt) zu beschränken. Zu diesem Sortiment zählen jeweils auch Bettwaren.

Im zentrenrelevanten Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ ist die gutachterlich geprüfte Verkaufsfläche auf weniger als 2.300 m² (Einrichtungshaus) und weniger als 700 m² (SB-Möbelmarkt) zu beschränken. Zu diesem Sortiment zählen jeweils auch Bilder, Bilderrahmen sowie Wohneinrichtungsaccessoires und Dekorationsartikel. Im zentrenrelevanten Sortiment „Elektrogeräte, Leuchten“ erfolgt eine Beschränkung auf weniger als 2.200 m² und für den SB-Möbelmarkt auf weniger als 200 m².

Zusätzlich ist in Teilfläche 1 des Einrichtungshauses das zentrenrelevante Sortiment „Babyartikel, Kinderwagen“ mit einer Verkaufsfläche von zu unterschreitenden 500 m² festgesetzt. Damit die Einhaltung der Gesamtbeschränkung der Verkaufsflächenanteile erhalten bleibt, darf durch die Hereinnahme dieses Sortiments die maximale Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Teilfläche 1 von 6.300 m² nicht überschritten werden. Zusammenfassend liegen die

Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante Randsortimente in Teilfläche 1 bei 6.300 m² und in Teilfläche 2 bei 1.470 m², gesamt damit bei 7.770 m².

Neben dem Hauptsortiment Möbel sind in beiden Teilbereichen auch Teppiche und Matratzen zulässig. Teppiche und Matratzen sind in dem GEKK als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert.

In der Teilfläche 1 und 2 sind zudem Gastronomiebetriebe zulässig, da bei dieser Größenordnung baulicher Anlagen und einem daraus vermutlich resultierenden längeren Aufenthalt der Kunden Bereiche für Restaurationen als funktionsgerecht angesehen werden.

In der Teilfläche 2 sind für wechselnde Aktionswaren, etwa für den Verkauf von Grillaccessoires oder Weihnachtsbäumen, innerhalb der Gesamtverkaufsfläche max. 100 m² zur saisonalen Nutzung eingeräumt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die überbaubare Grundstücksfläche, durch Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl bestimmt.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) wird den spezifischen Anforderungen der Einzelhandelsnutzung mit einem hohen Stellplatzbedarf für eine im Verhältnis geringe Grundfläche des Gebäudes genüge getan. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die für die Gebäude eines Möbelmarktzentrums ausreicht und die Realisierung der textlich definierten maximalen Verkaufsflächen ermöglicht.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Nebenanlagen um 50% überschritten werden. Für das Möbelmarktzentrum mit seinem im Verhältnis zur Grundfläche des Gebäudes sehr hohen Flächenbedarf für Stellplätze reicht diese Regelung nicht aus. Daher wird hier entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden kann.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 begrenzt. Somit wäre bei Ausnutzung der gesamten Grundfläche der Bau von max. vier Vollgeschossen realisierbar.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf 8,5 festgesetzt um dem Bauvolumen neben der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Grundfläche einen weiteren Begrenzungsrahmen zu geben.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO gesetzlich definierten Höchstwerte für das zulässige Maß der Nutzung in Sondergebieten werden folglich nicht überschritten.

Gebäudehöhe

Für die überbaubaren Flächen der Teilgebiete 1 und 2 werden differenzierte Höhenbegrenzungen festgesetzt, um einen städtebaulich verträglichen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Gebietes gewährleisten zu können.

Auf der Teilfläche 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 41 m über Normalnull (ü. NN) festgelegt. Das entspricht einer Gebäudehöhenoberkante von 19 Metern. Ein Staffelgeschoß darf bis maximal 45 m ü. NN errichtet werden und ist zudem auf eine

maximale Länge von 275 m beschränkt. Eine Technikzentrale ist auf eine Höhe von 49 m ü. NN begrenzt. Die maximale Größe der Technikzentrale darf 3.300 m² betragen.

Zur besseren Orientierung ist an der Südseite des Einrichtungshauses ein Eingangsportal mit maximal 60 m Breite zulässig. Dessen Höhe darf die Höhe der Fassade des Hauptbaukörpers um maximal 4 Meter überschreiten. Sie entspricht damit der maximalen Höhe von 45 m ü. NN des dahinter liegenden Staffelgeschosses.

Die Gebäudehöhe auf der Teilfläche 2 ist auf maximal 36 m ü. NN begrenzt. Zusätzlich kann eine Technikzentrale mit einer maximalen Größe von 540 m² und einer Höhe bis maximal 39 m ü. NN errichtet werden.

Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das zulässige Maß der offenen Bauweise (bis 50 m) deutlich überschritten wird. Damit kann die für Möbelmärkte übliche Konzeption mit großen Gebäudelängen von über 50 m gewährleistet werden.

Das Einrichtungshaus kann durch die Festsetzung von Baugrenzen eine mögliche Länge von ca. 360 Metern und eine Breite von bis zu 80 Metern erhalten. Der SB-Möbelmarkt kann eine mögliche Länge von ca. 130 Metern und eine Breite von bis zu ca. 90 Metern erhalten.

Zusammen mit der Gebäudehöhe werden so die Baufelder räumlich begrenzt und die städtebaulichen Kubaturen reglementiert.

Die Festsetzungen zur Grundfläche, Gebäudehöhe und Bauweise sichern somit eine funktional und stadträumlich prägnante Bebauungsstruktur.

4.2.3 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Außerhalb des SO EH-Möbel ist ein Werbepylon zulässig. Der im südwestlichen Bereich der Maßnahmenflächen vorgesehene Standort des Werbepytons wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Der zulässige Werbepylon darf keine Blendwirkungen oder andere Beeinträchtigungen für die Fauna entfalten, um die vorhandenen Lebensräume nicht zu beeinträchtigen (Nr. 3.7 und 3.8 Hinweise). Für die Errichtung des Pylons darf gem. Nr. 7 der Textlichen Festsetzungen die zu versiegelnde Fläche 100 m² nicht überschreiten, um die Eingriffsintensität zu reglementieren. Der Werbepylon wird mit einer maximalen Höhe von 67 m ü. NN festgesetzt und ist von seiner Lage in Richtung B 76/A 215 orientiert. Sichtbeziehungen bezüglich regionaler und überregionaler Kundenverkehre und eine daraus resultierende Werbewirksamkeit sollen über die festgesetzte Höhe ermöglicht werden. Die vorgesehene Pylonhöhe entspricht der realisierten Höhe des benachbarten IKEA-Pylons.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des Stadtbildes und zum Schutz der Wohnbebauung am Hasseldieksdammer Weg werden im Bebauungsplan Beschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt.

Werbeanlagen sind nur innerhalb des Sondergebietes SO (EH-Möbel) und dabei ausschließlich in Richtung der Stellplatzanlage 1 sowie in Richtung des

Regenrückhaltebeckens 1 zulässig. Sie dürfen dabei die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten. Damit haben beide Einrichtungshäuser die Möglichkeit, sich zur Haupterschließung am Westring und zur Stellplatzfläche St 1 zu präsentieren. Für alle anderen Fassadenbereiche ist das Anbringen von Werbungsträgern aller Art unzulässig, weil diese Flächen einen Übergang in die Maßnahmenflächen markieren.

Werbeanlagen mit blinkender oder wechselnder Beleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

In den Regenrückhaltebecken und den zugehörigen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind bis zu 5 Fahnenmasten zulässig, da diese Flächen sich zum Westring orientieren.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der „Grünordnerische Fachbeitrag“ (GOF, IPP) und der „Artenschutzbericht“ (ASB, BIOPLAN, Juni 2014) bilden die fachliche Grundlage für die Bewertung und Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Die Vorschläge zu Festsetzungen des GOF werden überwiegend in den Bebauungsplan übernommen. Mangels rechtlicher Grundlage werden Festsetzungsvorschläge teilweise unter „Hinweisen“ aufgeführt. Es handelt sich hierbei um Vorgaben, die gem. § 1a (3) BauGB vertraglich geregelt werden. Neben Flächen- und Qualitätsfestlegungen, die zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, werden auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Darüber hinaus werden Grünordnerische Festsetzungen (Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen, die die zu pflanzenden Einzelbäume, die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung umfassen und damit die Durchgrünung sowie die landschaftliche Einbindung des Plangebietes gewährleisten sollen. Damit werden Aussagen und Festlegungen zur Einbindung der beiden Möbelmärkte in das Stadt- und Landschaftsbild getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die Ausgleichsflächen (A 1 - A 3 des GOF) hauptsächlich für Belange des Artenschutzes ausgewiesen. Es handelt sich um die Flächen ehemaliger Kleingärten mit einer Größe von ca. 6,2 Hektar, die nach dem Rückbau der Lauben im Sinne des Artenschutzes optimiert und dauerhaft zu erhalten sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 setzt für die Maßnahmenflächen A1-A3 die Maßnahmen zur Optimierung und zum dauerhaften Erhalt fest. Hier werden als Maßnahmen benannt: Rückbau von Gartenhütten, weitgehende Entsiegelung, Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, Nachpflanzung von Lücken in den Laubhecken, Obstpflanzungen, Anlage von Kleingewässern, Entwicklung von Sukzessionsflächen, Anlage von Nadelholzbaumgruppen, Waldmantelpflanzungen und Knicklückenschließung.

Besonders für das Schutzgut Boden, für den Verlust von besonderen Lebensräumen, aber auch für den Waldersatz werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf Ausgleichsflächen im Kieler Stadtgebiet, in angrenzenden Gemeindegebieten sowie im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland umgesetzt werden.

Dazu werden mit dem Hinweis Nr. 4 (Bebauungsplan, Hinweise) die externen Ausgleichsmaßnahmen (A 4 - A 19 des GOF) benannt und ihre Lage anhand der Flurstücke beschrieben.

Eine wichtige Rolle spielen aufgrund des vorgefundenen Bestandes die Belange des Artenschutzes, die durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen besonders berücksichtigt werden. Diese artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Hinweise Nr. 3.1. – 3.8 im Bebauungsplan aufgeführt.

Zudem werden gestaltete Grünflächen, vor allem entlang des Westrings, als Private Grünflächen festgesetzt. Ortsbildprägendes straßenbegleitendes Grün, die Bäume am Westring und die Baumreihe am Hasseldieksdammer Weg bleiben weitgehend erhalten.

Ausgleichsflächen B 76

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die Bundesstraße B 76 wurden seinerzeit planungsbedingte Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmenflächen festgelegt. Es handelt sich um Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988 liegen. Diese Flächen werden entsprechend in der Planzeichnung als Grünflächen „Ausgleichsflächen Bundesstraße 76“ festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nördlich, westlich und südlich des Sondergebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgelegt. Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen. Die nördliche Fläche durchziehen örtliche Wanderwege. Sie schließen sich an die Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger im westlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes an. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Hauptwanderweg mit Anschluss an den Schützenpark sowie über eine Fußgängerbrücke in Richtung Hasseldieksdamm. Zwischen dem westlichen Rand des Sondergebietes und dem Hauptwanderweg gibt es eine weitere Wegeverbindung.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Westring, weil er aufgrund seiner Lage und Verkehrsfunktion optimale Erschließungsbedingungen bietet. In Höhe der Zufahrt zum Plangebiet wird am Westring ein neuer Knotenpunkt entstehen, über den sowohl das Möbelmarktzentrum als auch das gegenüber liegende Regionale Berufsbildungszentrum Wirtschaft der Landeshauptstadt Kiel (RBZ) erschlossen werden.

Über diesen Anschluss am Westring werden sowohl der Kunden- als auch der Lieferverkehr abgewickelt. Während der Lieferverkehr in einer ringförmigen Verkehrsführung um die Gebäude geführt wird, wird der Kundenverkehr direkt auf die

zentralen Stellflächen vor den Gebäuden geleitet. Zusätzlich stehen im Bereich der Umfahrt Stellplätze zur Verfügung.

Die Umfahrt dient ebenso als Feuerwehrumfahrung für den Gesamtgebäudekomplex. Zur alternativen und je nach Einsatzfall auch schnelleren Erreichbarkeit der Baufläche ist eine weitere Feuerwehrezufahrt vom Hasseldieksdammer Weg aus angelegt.

Vom Hasseldieksdammer Weg erfolgt keine Erschließung des Plangebietes, auch, um dort angrenzende Wohnnutzungen vor möglichem Parkraum-Suchverkehr zu schützen. Lediglich und ausschließlich für Rettungsfahrzeuge wird dort eine vorhandene Wegebeziehung zu einer Notzufahrt ausgebaut.

Zur Sicherung dieses Erschließungskonzeptes werden ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für das Flurstück 138, Flur 15, Gemarkung Kiel-Süd eingeräumt. Es dient der Großen Grünen Schützengilde als zukünftige Erschließungsstraße, die über die Flächen des Sondergebietes „Einzelhandel-Möbel“ verläuft und zur festgesetzten Grundstückszufahrt am Westring führt. Eine dingliche Sicherung dazu wird vertraglich geregelt.

Diese Zufahrtstrasse schließt an die verbleibende Zuwegung des Gildegrundstückes an, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist ebenerdig in den dafür festgesetzten Flächen ST 1, ST 2 und ST 3, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch unter den Gebäuden zulässig. Um eine wirtschaftliche Realisierung der Planung zu ermöglichen, sind jedoch alle Stellplätze ebenerdig umsetzbar.

Die Fläche ST 1 kann ca. 500 Stellplätze aufnehmen. Diese Stellplatzanlage des SO-EH-Möbel ist zentral vor den beiden Gebäuden angeordnet und mit direkter Anbindung an den Westring. Die Flächen ST 2 und 3 sind nördlich und westlich der geplanten Bebauung festgesetzt. Die Erschließung dieser Stellplatzanlagen ist über eine Umfahrung der vorgesehenen Gebäude möglich. Die Stellplatzflächen ST 1, 2 und 3 werden insgesamt über die festgesetzte Grundstückszufahrt an den Westring angebunden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird der künftige Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendigen Stellplatznachweise erbringen. Unabhängig von der Bauleitplanung und unabhängig vom eigentlichen Stellplatznachweis wird auf der Fläche des Regionalen Bildungszentrums (RBZ), das am Westring gegenüber dem Plangebiet liegt, die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Flächen für Stellplätze vertraglich zu sichern, um dort sog. „Spitzenzeiten“ abdecken zu können.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt neben der Haupteerschließung vom Westring über zum Teil bereits bestehende Wegeverbindungen. Am Südrand des Gebietes, unmittelbar an die Schützengilde angrenzend, verläuft von Ost nach West ein bereits existierender Hauptwanderweg,

der im Westen mit einer Fußgängerbrücke über den Olof-Palme-Damm geführt wird. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier als Hauptwanderweg - planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind diverse Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Maßnahmenflächen festgesetzt worden. Diese Wegeverbindungen werden so angelegt, dass sie auch für Pflegemaßnahmen genutzt werden können.

In der nördlichen Maßnahmenfläche ist zusätzlich ein parallel zum Hasseldieksdammer Weg verlaufender Pflegeweg vorgesehen, der auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann und damit eine gegenüber der Bestandssituation verbesserte Wegeführung in diesem Bereich gewährleisten soll. Die künftige bauliche und gestalterische Ausführung dieser Wegeverbindung - „wassergebunden und unbeleuchtet“ – entspricht dabei dem Charakter und Zweck der dort festgesetzten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmenfläche. Es handelt sich hier um eine private Fläche, die der Eigentümer zwingend als Kompensationsfläche benötigt. Jede Beleuchtung, auch von der südlich angrenzenden Umfahrt, ist zu minimieren, um den Charakter dieser Maßnahmenfläche nicht zu beeinträchtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung der Fläche über den ÖPNV ist über die Linie 81, die vom Hauptbahnhof kommend die Universität anfährt, sehr gut gewährleistet. Die schon vorhandene Bushaltestelle am Westring, die bisher vor allem das RBZ anbindet, wird durch den neu zu schaffenden Kreuzungspunkt verlegt und beidseitig des Westrings erneuert und leicht vergrößert.

Außerdem bestehen gute Anbindungen über den Hasseldieksdammer Weg an die Fläche. Hier verkehren Busse der Linien 31 und 91 direkt aus der Innenstadt und verbinden sie mit den Stadtteilen Mettenhof und Hasseldieksdamm.

Anbauverbotszone

Im Bebauungsplan wird die in § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) definierte Anbauverbotszone von 40 m für die BAB A 215 – Rampe berücksichtigt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die Entfernung zwischen der zulässigen überbaubaren Fläche im festgesetzten Sondergebiet und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 215 liegt oberhalb des nach § 9 Absatz 2 FStrG bestimmten 100 m Abstandes.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Werbepylon ist weniger als 100 m von der befestigten Fahrbahn entfernt. Die entsprechende Genehmigung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein liegt vor.

4.5.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund topographischer Gegebenheiten wird das Plangebiet für das Entwässerungssystem in zwei Einzugsgebiete (Nord und Süd) unterteilt. Dabei soll das anfallende Oberflächenwasser über zwei Einleitstellen dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Westring zugeführt werden. Die maximale Gesamteinleitmenge ist dabei auf 50 l/s begrenzt. Die Anschlüsse an den Kanal im öffentlichen Straßenraum werden im Zuge der Plandurchführung hergestellt.

Fachgutachterliche Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit führten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine ausreichende Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser möglich ist.

Im Bebauungsplan sind in den privaten Grünflächen zwei große Regenrückhaltebecken festgesetzt.

In beiden Einzugsgebieten soll das anfallende Oberflächenwasser der Stellplatz- und Erschließungsanlagen in einem Mulden-Rigolen-System erfasst und im Anschluss über Sammelleitungen zusammen mit dem Dachflächenwasser den erforderlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Die Regenwasserbehandlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers soll dabei über die Passage einer Oberbodenschicht innerhalb der Mulde erfolgen. Bei dem südlichen Einzugsgebiet soll die Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der PKW-Stellplätze vor Einleitung in das geplante RRB Süd in einer unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen. Die Klärung der Niederschlagswasser ist somit bei beiden Einzugsgebieten vorgelagert (Oberbodenpassage und RW-Behandlungsanlage) vorgesehen.

Das Stauvolumen dieser Anlagen muss zusammen mindestens 2.250 m³ betragen, um auch bei Starkregenfällen ausreichend dimensioniert zu sein. Die Regenrückhaltebecken sind zudem mit naturnahen Uferböschungen auszubilden, da sie positiv gestalterisch in den Grünflächen wahrgenommen werden sollen. Auch bei einem sogenannten „100-jährigen Regenereignis“ sind die gutachterlich ermittelten Stauvolumen im Plangebiet ausreichend groß, um eine vom Plangebiet ausgehende Überschwemmung angrenzender Bereiche auszuschließen.

4.5.3 Technische Infrastruktur

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind im Westring und im Hasseldieksdammer Weg vorhanden.

Zur Fernwärmeversorgung des Plangebietes besteht die Möglichkeit, das geplante Möbelmarktzentrum an das vorhandene Fernwärmeverbundnetz in der Gellertstraße anzuschließen.

Auf der Fläche des Sondergebietes liegen ebenfalls Leitungen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zum Teil um- oder neu zu verlegen sind. Die jeweiligen Leitungsträger sind davon in Kenntnis zu setzen. Vor der baulichen Nutzung dieser Fläche wird man sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweils Betroffenen ins Benehmen setzen.

Im Zuge der Plandurchführung ist bei Bebauungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m und bei Baumpflanzungen von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

4.5.4 Löschwasser

Gemäß Schreiben des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophen- und Zivilschutz vom 01.04.2014 ist für das Planvorhaben der von der Gemeinde bereitzustellende Anteil der Löschwassermenge ("Grundschutz gem. DVGW Arbeitsblatt 405") gesichert.

Die tatsächlich benötigte Löschwassermenge muss im Baugenehmigungsverfahren durch das Brandschutzkonzept beziffert werden. Ist eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich, ist diese seitens des künftigen Investors vorzuhalten.

4.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Betrieb des Möbelmarktzentrums wird in der Umgebung des Plangebiets zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verursachen. Die „Immissionstechnische Untersuchung“ (M+O Immissionsschutz, 2014) umfasst hierzu alle relevanten Themenbereiche des Immissionsschutzes. In dieser Untersuchung wurde der Nachweis geführt, dass das geplante Sondergebiet EH-Möbel grundsätzlich mit der angrenzenden Wohnnutzung unter Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte vereinbar ist. Der konkrete Nachweis der Genehmigungsfähigkeit der Planung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm wird durch die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) geregelt. Es handelt sich dabei um eine Verwaltungsvorschrift, die die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezüglich einer verträglichen Anordnung benachbarter Nutzungen konkretisiert. Die TA Lärm gibt für den Gewerbelärmpegel Richtwerte vor, die in den jeweiligen Gebietskategorien (z.B. Wohngebiet oder Mischgebiet) nicht überschritten werden sollen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Da eine Konfliktbewältigung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich ist wird auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, entgegen der Empfehlung des Gutachtens, verzichtet.

Festsetzungen zum Schutz vor Lichtimmissionen

Auch Lichtimmissionen gehören zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie so stark sind, dass sie z.B. in der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebs erhebliche Belästigungen bewirken. Da es für Lichtimmissionen keine gesetzlichen Richtwerte o.ä. gibt, erfolgt die Beurteilung störender Einflüsse von Beleuchtungsanlagen im Rahmen der Bauleitplanung üblicherweise anhand der "Hinweise zur Beurteilung, Messung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Hinweise). Der LAI ist ein Arbeitsgremium der für Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden des Bundes und der Länder.

Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die Prüfung der Zulässigkeit gem. den LAI-Hinweisen, so dass Festsetzungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung nicht erforderlich sind.

Auch die Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote (hier insbesondere: Störung durch Aufhellung) wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Als Beurteilungsgrundlage im Baugenehmigungsverfahren werden Maßnahmen hierzu unter Nr. 3.7 und 3.8 „Hinweise“ im Bebauungsplan erläutert:

Zur Schonung lichtempfindlicher Tiere (Fledermäuse, Insekten) werden besondere Anforderungen an den Schutz der sogenannten "Maßnahmenflächen" vor Lichtimmissionen formuliert. Im Baugenehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die Aufhellung in den Maßnahmenflächen – tags und nachts – höchstens 0,6 lx beträgt (Nr. 3.7 Hinweise).

Zudem wird bestimmt, dass die Beleuchtung nur mit asymmetrischen Planflächenstrahlern unter Verwendung monochromatisch abstrahlender Leuchten oder in ihrer geringen UV-Strahlung vergleichbarer LED-Leuchten erfolgen darf.

Zum Schutz angrenzender Wohn- und Aufenthaltsbereiche wird die von den Werbeanlagen ausgehende Beleuchtung zeitlich begrenzt und in ihrer Ausgestaltung festgelegt. Nachts ist keine Beleuchtung des Pylons, der übrigen Werbeanlagen und der Stellplatzanlage zulässig (Nr. 3.8 Hinweise).

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

In den für die Bauleitplanung benötigten Fachgutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Möbelmarktzentruns auf die Belange Stadtbild, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr untersucht und aufgezeigt. Eine wesentliche Grundlage der Untersuchungen bildet dabei substantiell das Ansiedlungsvorhaben des Unternehmens „Krieger Grundstück GmbH“, das das zu überplanende Areal bereits erworben hat und die Ansiedlung eines Möbelhauses „Möbel Kraft“ und die Errichtung eines zusätzlichen Möbeldiscounters „Sconto“ vorsieht. Daher werden in den vorliegenden Gutachten z.T. schon fest umrissene Aussagen zum konkreten Ansiedlungsvorhaben des Investors getroffen.

5.1 Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes

Die Auswirkungen des geplanten Möbelmarktzentruns auf den Einzelhandelsstandort Kiel wurden im „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2012) untersucht.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse wurden die durch das Planvorhaben entstehenden Umsatzeinbußen zu den von der CIMA errechneten aktuellen Ist-Umsätzen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis konnte dargelegt werden, dass sich das Planvorhaben auf regionaler Ebene als verträglich darstellt. Negative Auswirkungen sind in den untersuchten Zentren des Umlands nicht zu erwarten. Lediglich an einigen konkurrierenden Standorten des Möbeleinzelhandels wird es zu Wettbewerbsverschärfungen kommen. Es handelt sich hierbei jedoch um Anbieter in nicht integrierten Lagen, außerhalb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche. Das Baurecht sieht hier keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz vor. Eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion zentraler Orte bei den sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Um Umsatzeinbußen für den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt der Landeshauptstadt Kiel auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wurden für die zentrenrelevanten Sortimente „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt, für die die Umverteilungsquote in Höhe von 10 % als baurechtlich abwägungsrelevanter Schwellenwert eingehalten wird. Konkret ist im Sortiment „Gardinen, Heimtextilien“ die

Verkaufsfläche auf maximal 1.800 m² für das Einrichtungshaus und auf maximal 570 m² für den SB-Möbelmarkt zu begrenzen. Analog ist im Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ die Verkaufsfläche auf maximal 2.300 m² für das Einrichtungshaus und maximal 700 m² für den SB-Möbelmarkt zu beschränken.

Im Sinne eines erweiterten, vorbeugenden Innenstadtschutzes wurde außerdem alternativ und zum Vergleich eine weitere Variante mit nur 7 % Umsatzverteilung und entsprechender Reduzierung der Verkaufsflächengrößen dargestellt.

Vorbehaltlich der beschriebenen Verkaufsflächendefinition empfiehlt die CIMA die Realisierung der Planung, denn es lassen sich eindeutig Kaufkraftabflüsse aus der Landeshauptstadt Kiel mit der Ansiedlung des Vorhabens reduzieren, wodurch gleichzeitig die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Kiel deutlich gestärkt wird.

5.2 Grünordnerischer Fachbeitrag

Der „Grünordnerische Fachbeitrag“ (GOF) zeigt die in die Gesamtplanung einzubeziehenden grünordnerischen und grünplanerischen Belange auf und weist nach einer Analyse und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Fauna sowie der Landschafts- und Grünelemente die notwendigen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus, die für die Anwendung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich sind. Der GOF bildet eine wichtige Grundlage für den Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Bebauungsplanbegründung ist.

Darüber hinaus formuliert der GOF Festsetzungsvorschläge für die grünordnerischen Belange, die überwiegend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Als Teil des innerstädtischen Grüngürtels von Kiel hat das Bearbeitungsgebiet derzeit vielfältige Aufgaben bei der Grünversorgung (Kleingärten, Erholungsnutzung, Grünverbindungen) der Wohnbevölkerung. Auch diese zu erwartenden Nutzungsverluste galt es aufzuzeigen und zu berücksichtigen.

Ebenfalls mit in die Analyse einbezogen wurde das benachbarte geschützte Gartendenkmal, die Parkanlage der Großen Grünen Schützengilde. Um das Gelände der Großen Grünen Schützengilde (GGSG) vor den Negativauswirkungen des Sondergebietes (Lärm, Licht, Schadstoffeintrag) zu schützen, wurde in der Planung eine 20 Meter breite Pufferzone berücksichtigt. Das Gelände der GGSG ist nicht nur ein Gartendenkmal von kulturhistorischer Bedeutung sondern auch ein bedeutender Lebensraum für verschiedene Fledermausarten, Brutvögel und Amphibien.

Eine wichtige Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrages ist die Ermittlung der betroffenen relevanten, näher zu betrachtenden besonders geschützten Tierarten, die im Sommer 2013 stattgefunden hat und in einem Artenschutzbericht (ASB, siehe dortiges Kapitel 5) dokumentiert ist (BIOPLAN, Juni 2014). Die Ergebnisse des ASB wurden als besondere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen direkt in den Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) übernommen. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung der eingriffsnahen Ausgleichs- bzw. Maßnahmenflächen A 1 bis A 3 (ehemalige Kleingartenparzellen) und die Ausgleichsmaßnahmen A 21 bis A 28. Bei letzteren handelt es sich um die Anbringung von Fledermaus- und Brutvogelkästen, die Errichtung von Amphibienzäunen, die Festlegung von Bauzeitenregelungen und um Nistgehölzpflanzungen.

Insgesamt umfasst das Bearbeitungsgebiet den Lebensraum von mindestens 68 nach Artenschutzrecht besonders geschützten Tierarten.

Die Überlagerung des Bestandes mit der Planung für das Möbelmarkzentrum ergab als Eingriffsbilanzierung folgende Lebensraumverluste:

- Überplanung von 0,946 Hektar Wald,
- Verlust von 337 geschützten Einzelbäumen,
- Verlust von 2 geschützten Knicks mit 530 m Länge,
- Überplanung von ca. 13.500 m² Gehölz- und Heckenflächen,
- Verlust von 32 Folienteichen als Kleingewässern.

Für die Umsetzung der Planung wurde im Geltungsbereich eine Bodenversiegelung von ca. 74.000 m² ermittelt. Zusätzlich wurde als Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auch die Beanspruchung besonderer feuchter Bodenbereiche und Feuchtgebiete mit ca. 500 m² festgestellt.

Die vorgesehenen Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild werden im GOF ebenfalls ermittelt und dargestellt. Es handelt sich um die Beeinträchtigungen durch die geplanten großformatigen Gebäudekörper zweier möglicher Möbelmärkte, deren Erschließungsanlagen und dem zugehörigen geplanten Werbepylon.

Die Schutz- und Minimierungsmaßnahmen (M 1 - M 4) des GOF beinhalten Schutzmaßnahmen durch Zäune und Lattengerüste für wertvolle Einzelbäume und Gehölzflächen, die erhalten bleiben sollen.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte für die einzelnen Schutzgüter nach der für die Landeshauptstadt Kiel entwickelten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von 2012.

Die Gestaltungsmaßnahmen G1 - G 9 des GOF beinhalten vor allem Baumpflanzungen auf dem Gelände, die extensive Dachbegrünung, die Fassadenbegrünung sowie die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken.

Die nach dem GOF vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gliedern sich in die im Nahbereich des Möbelzentrums (Plangebiet) befindlichen internen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A 1 - A 3 (mit insgesamt 61.900 m² Fläche). Diese Ausgleichsmaßnahmen werden vor allem auf ehemaligen Kleingartenflächen, deren Lauben im Frühjahr 2014 abgerissen wurden, realisiert werden. Dort sind die Schaffung von Kleingewässern, die Entwicklung von Sukzessionsflächen sowie extensiven Wiesen und die Bepflanzung mit Hecken und Obstbäumen vorgesehen.

Für die im Rahmen der Waldumwandlung in Anspruch genommenen Flächen am Westring sind die in den Maßnahmen A4 und A5 genannten Ersatzflächen vorgesehen.

Als weitere externe Ausgleichsflächen sind im Kieler Stadtgebiet verteilt die Maßnahmenflächen A 6 bis A 10 (insgesamt ca. 65.700 m²) vorgesehen, die überwiegend Teil von bestehenden Sammelersatzmaßnahmen (Ökokontoflächen) der Landeshauptstadt Kiel sind und zu extensiven Grünland bzw. Gehölzflächen entwickelt werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (Baum- und Knickausgleich) wurden die Ausgleichsflächen A12 – A19 (insgesamt 212 Bäume und 1042 m Knick) in den Kreisen Plön und Ostholstein über Ausgleichsagenturen abgesichert.

Im GOF werden neben der Ermittlung der Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen auch deren Kosten überschlägig ermittelt.

5.3 Artenschutzbericht

Im Dezember 2012 wurde zunächst eine artenschutzfachliche Voreinschätzung vorgelegt, für die als Beurteilungsgrundlage im September 2012 eine Freilandbegehung mit Detektorerhebungen und Horchboxeneinsätzen zur Erfassung der lokalen Fledermausbestände erfolgte. Die Voreinschätzung sollte vor Beginn der umfangreichen Bestandserhebungen des Jahres 2013 dazu dienen, anhand eines „worst-case-Szenarios“ eine erste Grundlage zur Einschätzung der lokalen Bestände artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu liefern und somit eine Planungshilfe bereitzustellen, die es erlaubte, die möglichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 988 auf die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 (1) BNatSchG bereits frühzeitig zu diagnostizieren. Das Bearbeitungsgebiet ist Lebensraum von mindestens 68 nach dem Artenschutzrecht besonders geschützter Tierarten.

Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden besonders geschützten Tierarten ist es die zentrale Aufgabe des Artenschutzberichtes (ASB), im Rahmen einer abschließenden Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren, zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zuwiderhandlungen gegen die Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG bestehen. Darüber hinaus wird behandelt, wie ein angemessener Ausgleich herbeigeführt werden kann. Ergebnisse des ASB wurden in den Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) übernommen.

Unter die europäische Artenschutzgesetzgebung fallen alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Zu Letzteren zählen als potenziell im B-Plangebiet vorkommende Arten(gruppen) alle Fledermäuse, einige Amphibienarten, die Zauneidechse und die Grüne Mosaikjungfer.

Zum Nachweis all dieser Arten (und ggf. auch weiterer europarechtlich geschützter Arten) wurden im Jahr 2013 zahlreiche spezifische Bestandserfassungen durchgeführt. Je nach bearbeiteter Tiergruppe erstreckten sich dabei die Bearbeitungsgebiete deutlich über die Grenzen des B-Plangebiets hinaus und umfassten u. a. weitere Kleingartenflächen nördlich des „Hasseldieksdammer Weges“ und im Westen zwischen „Olof-Palme-Damm“ und „Grüner Weg“, das Areal der „Großen Grünen Schützengilde“ im Süden, weitere kleine Wald- und Gehölzflächen, den Siedlungsbereich rund um das Hochhaus am „Hasseldieksdammer Weg“ sowie die Sportanlagen des „FC Kilia Kiel“ bzw. noch weiter im Osten jenseits des „Westrings“ gelegene Siedlungs- und Grünflächen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile des Artenschutzberichtes zusammengefasst dargestellt. Weitergehende Informationen sind dem Artenschutzbericht selbst sowie dessen Anhang (Formblätter) zu entnehmen.

Intensive Bestandserhebungen erfolgten für die Gruppe der Fledermäuse (5 Detektorerhebungen mit 2 Personen gleichzeitig während der ganzen Nacht auf ca.

41,1 ha zzgl. Einsatz von 82 Horchboxen an 49 verschiedenen Standorten und Durchführung von Netzfängen an vier Terminen während der Wochenstubezeit), der Vögel (5 flächendeckende Brutvogelerhebungen auf 84,2 ha) und der Amphibien (Laichgewässerkartierung im B-Plangebiet und dem Schützengildengelände, Fangzaunerrichtung und -zählung um das Gelände der Großen Grünen Schützengilde). Spezielle Erfassungen zu anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht durchgeführt. Aktuelle Vorkommen von Haselmaus und Zauneidechse (ungeeignete Habitate und Nebenbeobachtungen) und Grüner Mosaikjungfer (Exuvien-Aufsammlungen und –Bestimmungen an den beiden theoretisch geeigneten Krebscheren-Gewässern) konnten ausgeschlossen werden.

Die Bestandserfassungen lieferten die folgenden Ergebnisse:

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten folgende 8 Fledermausarten nachgewiesen werden: Wasser-, Breitflügel-, Zweifarb-, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr. Wochenstuben konnten jedoch ebenso wenig nachgewiesen werden wie Winterquartiere. Jedoch wurden im UG insgesamt 49 Balzreviere der drei Kleinfledermausarten der Gattung Pipistrellus festgestellt, was im räumlichen Zusammenhang auf eine hohe Bedeutsamkeit des Gebietes als Paarungsraum hindeutet. 12 dieser Balzreviere liegen innerhalb des Planungsraumes und werden unmittelbar betroffen sein.

Eine Verdichtung aller Fledermaus-Aktivitäten war außerhalb des eigentlichen Plangebietes auf dem Gelände der GGSG zu verzeichnen, welches sich als ökologisch äußerst hochwertig erwies. Die Kleingartenanlagen selbst zeigten eine geringere Bedeutung für die Fledermäuse, wobei vor allem die Funktion als Nahrungshabitat und Paarungsraum hervorzuheben ist. Insgesamt wird dem Kleingartenareal eine mittlere bis hohe Wertstufe als Fledermauslebensraum zugesprochen (III-IV auf einer 5-stufigen Skala), dem Gelände der GGSG eine hohe (Stufe IV).

Vögel

Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist für einen Siedlungsraum arten- und individuenreich ausgebildet. So konnten im UG für die Brutvogelfauna insgesamt 59 Brutvogelarten nachgewiesen werden, wovon 41 auf das eigentliche B-Plangebiet entfielen. Eine Art, der Trauerschnäpper, wird in der aktuellen Roten Liste als bestandsgefährdet (Kategorie 3) geführt, Dohle und Grünspecht stehen hier auf der Vorwarnliste (Kategorie V). Sperber, Grünspecht und Teichhuhn sind weiterhin nach § 7 Satz 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt; alle weiteren Arten sind besonders geschützt.

Der hohe Arten- und Individuenreichtum des Gebietes ist als typisch für gehölzgeprägte Siedlungsräume zu bezeichnen. Das Artenspektrum, in dem die verschiedenen Leitarten der Parks und Gartenstädte sowie der Kleingärten dominieren, kann als weitgehend vollständig ausgebildet bezeichnet werden. Die Bedeutung als Brutvogellebensraum wird für das sehr heterogen und durch strukturreiche Altbaumbestände geprägte Gelände der GGSG als mittel bis hoch (Wertstufe: III bis IV) und für die übrigen Areale mit der Dominanz der Kleingartenanlagen als mittel (Wertstufe: III) eingeordnet.

Amphibien

Im UG konnten insgesamt 5 Amphibienarten nachgewiesen, von denen jedoch lediglich der Kammmolch als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtliche Relevanz besitzt. Die Gewässer der GGSG beherbergen den Kartierungsergebnissen zufolge ein höchstwahrscheinlich als groß einzustufendes Laichvorkommen; sehr kleine Satelliten-Vorkommen konnten außerdem in zwei Kleingewässern im B-Plangebiet auf den zukünftigen Maßnahmenflächen festgestellt werden.

Die Untersuchungsergebnisse der Fangzaunkartierung zeigen außerdem, dass das B-Plangebiet von einigen Kammmolchindividuen als Landlebensraum (Sommer-/Winterhabitate) genutzt wird. Dort muss demnach von überwinternden Individuen in geeigneten Strukturen (Lesestein- und Reisighaufen, Steinwälle, etc.) ausgegangen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Als gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens auf die zu behandelnden Arten muss als Hauptfaktor der planungsbedingte Lebensraumverlust bzw. der Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten i. e. S. betrachtet werden; im Einzelnen sind hier Verluste von Waldflächen, Gehölzen, Knicks, Kleingewässern, Einzelbäumen sowie Gartenflächen zu nennen (Quantifizierung siehe Grünordnerischer Fachbeitrag bzw. vollständiger Artenschutzbericht).

Weiterhin sind als Wirkungsfaktor bau- und anlagebedingte Tötungen sowie mögliche erhebliche Störungen (z. B. durch Beleuchtung im Hinblick auf die Fledermäuse) denkbar.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die für die jeweiligen Artengruppen vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Detaillierte Angaben und Beschreibungen finden sich im eigentlichen Artenschutzbericht sowie dessen Anhang (Formblätter).

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von bau- und anlagebedingten Tötungen von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien (Kammmolch) sind spezifische Bauzeitenregelungen einzuhalten. So sind alle Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen und sonstige Arbeiten zur Baufeldfreimachung folglich zu Zeiten durchzuführen, die außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse liegt. Im Falle der Amphibien ist vor Beginn der Arbeiten sicher zu stellen, dass sich keine Tiere mehr auf den Planflächen befinden und somit zu Schaden kommen können. Dies wird durch die Errichtung eines Sperrzaunes mit Schleusenfunktion erreicht, welcher um das Gelände der Großen Grünen Schützengilde und die angrenzenden KG-Parzellen Nr. 170 – 172 (Laichgewässer) im Februar 2014 so installiert wurde, dass das Abwandern von Individuen vom Gelände der GGSG auf die Planflächen verhindert wird, das Einwandern der Satellitenpopulationen und der in den Kleingärten überwinternden Individuen auf das GGSG-Gelände jedoch gewährleistet bleibt.

Weiterhin sind die wertgebenden Strukturen (Obstgehölze, Hecken und Knicks, Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, potenzielle Überwinterungshabitate des Kammmolchs, naturnahe und alle übrigen erhaltenswerten Kleingewässer etc.) auf den nicht direkt von Baulichkeiten beanspruchten Kleingartenflächen im Plangebiet zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

Um den planungsbedingten Lebensraumverlust auszugleichen, sind die randlichen Maßnahmenflächen ökologisch aufzuwerten. Hierzu erfolgte zunächst im Winterhalbjahr 2013/14 der Rückbau der Gartenlauben.

Ferner sind u.a. Kleingewässer-, Hecken- und Knickneuanlagen sowie Baumpflanzungen vorzunehmen und die Nutzung zu extensivieren. Weiterhin sind die Brutstätten- und Quartiersverluste von höhlenbrütenden Leitarten der Kleingärten (Gartenrotschwanz und Feldsperling) sowie von Mücken- und Zwergfledermaus durch das Ausbringen einer entsprechenden Anzahl an Ersatzquartieren zu kompensieren (insgesamt 60 Vogel- und 40 Fledermauskästen). Als Ausgleich für den umfangreichen Brutstättenverlust ungefährdeter Vogelarten ist die Neupflanzung von Gehölzen in einer Größenordnung von mindestens 33.280 m² (davon mind. 19.000 m² Wald) sowie die Neupflanzung von 565 Obst- oder standortgerechten Laubbäumen erforderlich.

Ein Artenschutzbericht liegt vor. Seit dem Entwurf aus September 2013 erfolgten weitere Bestandserhebungen (z.B. optische Überprüfung aller Kleingartenlauben auf Fledermausbesatz) und vorbereitende Maßnahmen in den zukünftigen Kompensationsflächen (z.B. Laubenrückbau, Installation von Vogel- und Fledermauskästen), deren Ergebnisse ebenso noch in den ASB aufgenommen wurden wie neuere Entwicklungen zur Vorhaben- und Maßnahmenplanung.

Ein abgestimmter Pflege- und Entwicklungsplans (PEP) auf der Grundlage des GOF ist vom zukünftigen Investor umzusetzen. Der zu erarbeitende Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) vertieft und konkretisiert das Entwicklungskonzept des Grünordnerischen Fachbeitrags für die Maßnahmenflächen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Planung keine Zuwiderhandlungen gegen die Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Verkehrs- und Erschließungsgutachten

Das „Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Weststrings“ (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2014) untersucht die bestehenden und zu planenden Verkehrsanlagen im Umfeld des Plangebietes bezüglich ihrer Fähigkeit, den künftigen Verkehr des geplanten Möbelmarktzentrums aufzunehmen.

Zusätzlich war die Fragestellung zu beantworten, welche möglichen Auswirkungen die Ansiedlung der beiden Möbelhäuser auf die umliegenden Straßen und Wohnquartiere zur Folge hätte. Ebenso sollte die Wirkung einer Vervollständigung der Anschlussstelle Kiel-Mitte zur weiteren Anbindung des Mühlendamms an den Olof-

Palme-Damm (B 76) und die Bundesautobahn BAB 215 prognostiziert und diskutiert werden.

In Bezug zum Bebauungsplan Nr. 988 besteht zurzeit das Ansiedlungsinteresse des Unternehmens „Krieger Grundstück GmbH“ für ein Möbelhaus „Möbel Kraft“ und einen Möbeldiscounter „Sconto“. Aufgrund der wahrscheinlichen Umsetzung der Planung werden im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes bereits konkrete betriebliche Eigenschaften des geplanten Möbelmarktzentrums in die Umweltfolgenabschätzung einbezogen, insbesondere die Prognose zur Verkehrserzeugung, die sich u.a. auf Erfahrungswerte vergleichbarer Betriebe stützt. Mit dieser Vorgehensweise aus pragmatischer Sicht können die realistisch zu erwartenden Planungsfolgen dadurch besser und zuverlässiger beschrieben werden als die Annahme eines „Worst-Case“.

Datengrundlage und Stufen der Prognose

Für das Verkehrsgutachten wurde die vorhandene Verkehrsbelastung im Untersuchungsraum zwischen Kronshagener Weg und Saarbrückenstraße sowie der Anschlussstelle Kiel-Mitte durch Verkehrserhebungen sowie die Auswertung von Detektorzählungen durch Lichtsignalanlagen erfasst.

Die ermittelte Verkehrssituation des Jahres 2012 diene als Datengrundlage, auf die die Verkehrsprognosen aufsetzen. Die zunächst ermittelte konservative „Status-quo Prognose 2030“ berücksichtigt moderate Verkehrssteigerungen im Kfz-Verkehr und mittlere Verkehrssteigerungen im Schwerverkehr. Eine Veränderung der Verkehrsanlagen im Planungsraum fände hier nicht statt. Die „Status-quo Prognose 2030“ entspricht dem sonst ebenfalls gebräuchlichen Begriff „Prognose-Null-Fall (POF)“.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan Nr. 988 infolge der Ansiedlung der beiden Möbelhäuser wird anschließend im „Planfall 2030“ berücksichtigt. Hier wird, anders als bei der „Status-quo Prognose 2030“, die Ergänzung eines neuen Knotenpunktes berücksichtigt. Der „Planfall 2030“ wird auch synonym mit dem Begriff „Prognose-Mit-Fall (PMF)“ verwendet. Des Weiteren berücksichtigt der Planfall 2030 die Auswirkung durch die Erweiterung der Anschlussstelle Kiel-Mitte.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen der beiden geplanten Möbelhäuser wurde über die allgemein gültigen Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen berechnet. Durch Betreiberabfragen von Möbelhäusern wurden Kundenzählungen von verschiedenen Standorten in der Bundesrepublik aufbereitet, welche eine Verifizierung der berechneten Kunden- und Verkehrszahlen ermöglichten. Die Werte beider Angaben stimmten gut überein.

Verkehrsverteilung

Durch die erfolgte Verkehrserhebung ist im Rückschluss aus dem benachbarten Möbelhaus der Firma IKEA die Verteilung des Quell- und Zielverkehrs bekannt. Diese Verkehrsverteilung wird auch den beiden geplanten Möbelhäusern aufgrund des

Handelssegments „Möbel“ und der annähernd identischen Lage in der Nähe zur Bundesautobahn BAB 215 zugrunde gelegt.

Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit der signalisierten Knotenpunkte im Zuge des Westringes (K 10) zwischen Hasseldieksdammer Weg und Saarbrückenstraße wurde auf Grundlage der vorhandenen Signalprogramme berechnet. Die Berechnung erfolgte entsprechend der Richtlinien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS als Festzeitsteuerung. Eventuelle Kapazitätsreserven, die sich aus der tatsächlich vorhandenen verkehrsabhängigen Signalsteuerung ergeben, wurden damit nicht berücksichtigt.

Danach ist das bestehende Verkehrsnetz in der Lage, die Verkehre der geplanten Möbelhäuser langfristig leistungsfähig in einer für diese hochbelastete Lage ausreichenden Qualität zu bewältigen.

Verkehrsfluss

Im Rahmen der erstellten Verkehrsflusssimulation wird deutlich, dass keine Rückstausituationen in die jeweils benachbarten Knotenpunkte auftreten. Haltende Fahrzeuge fließen über die Lichtsignalanlage ab, bevor der Fahrzeugpulk die Lichtsignalanlage erreicht. Im Besonderen zeigt sich dies zwischen dem Knotenpunkt IKEA und dem Zufluss vom Schützenwall (L 325) in Richtung Süden.

Gestaltung

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses ist für den neu zu schaffenden Knotenpunkt Westring (K 10) / Zufahrt Möbel Kraft / RBZ die Anlage jeweils eines einstreifigen Linksabbiegerstreifens zum Grundstück der Möbelhäuser sowie zum RBZ vorzusehen. Weiter sind kurze Rechtsabbiegerstreifen herzustellen.

Das Verkehrsgutachten belegt, dass durch das vorgesehene Möbelmarktzentrum und die damit verbundenen zusätzlichen Verkehre die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes nicht beeinträchtigt wird. Der Verkehrsfluss im umliegenden Straßennetz wird weiterhin gegeben sein.

5.5 Immissionstechnische Gutachten

Die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation in der Umgebung des Plangebiets sind besonders gründlich zu betrachten. Die vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen bzw. Teilgutachten decken folgende Themenbereiche ab:

- Veränderungen hinsichtlich Gewerbelärm,
- Veränderungen hinsichtlich Verkehrslärm,
- Veränderungen hinsichtlich Lichtimmissionen,
- Veränderungen hinsichtlich Luftschadstoffen,
- Ermittlung von Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen.

Die drei erstgenannten Themenblöcke, nämlich der Gewerbelärm (als Ergebnis von Emissionen des Marktbetriebs einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem

Grundstück), der Verkehrslärm (als Ergebnis der von öffentlichen Straßen ausgehenden Emissionen), und die Lichtimmissionen (als Ergebnis zusätzlicher Beleuchtung des Möbelmarktzentrum) sind Gegenstand der "Immissionstechnischen Untersuchung – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft" (M+O Immissionsschutz, 2014).

Die Auswirkungen auf die Luftqualität entlang vielbefahrener Straßen in der Nähe des Plangebiets sind Thema des "Luftschadstoffgutachtens für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel" (Ingenieurbüro Lohmeyer, 2013).

Eine spezielle Untersuchung erfolgte im Hinblick auf die Frage, ob der Umbau des Westrings im Bereich der künftigen Zu-/Ausfahrt des Möbelmarktzentrum einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung auslöst ("Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft ", M+O Immissionsschutz, 2014).

Im Gesamtergebnis belegen sämtliche Gutachten, dass die Planung in rechtlich zulässiger Weise umsetzbar ist. Eine Darstellung der wichtigsten Untersuchungsinhalte und -ergebnisse sowie eine zusammenfassende Bewertung sind im Umweltbericht enthalten, der Bestandteil der vorliegenden Planbegründung ist.

Die abschließende Prüfung der Verträglichkeit der Immissionen durch Lärm, Luftschadstoffe und Licht erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.6 Ergebnisse der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch (Lärm, Licht)	Geringe bis mittlere Auswirkungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete:	Nicht umweltverträglich
Schutzgut Boden:	Nicht umweltverträglich
Schutzgut Wasser:	Mittlere Auswirkungen
Schutzgut Luft:	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Klima:	Mittlere Auswirkungen
Schutzgut Landschaft:	Nicht umweltverträglich
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:	Nicht umweltverträglich

Für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB werden folgende Ergebnisse benannt:

Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplans.

Die relevanten Inhalte der Planfeststellung „B 76“ werden als solche in den Bebauungsplan übernommen.

Belange der Emissionsvermeidung sowie der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

6. ABWÄGUNG

Mit der Bauleitplanung und der damit verbundenen planerisch geschaffenen Möglichkeit zur Ansiedlung des Möbelmarktzentrums werden die Kleingartenanlagen „Brunsrade“ und „Prüner Schlag“ mit insgesamt 339 Kleingartenparzellen überplant. Die nicht für die Baukörper sowie die Erschließung und Stellplätze benötigten Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Damit müssen auch die übrigen Kleingärten zugunsten von Kompensationsmaßnahmen aufgegeben werden.

Bestehende oder neu hinzukommende Nachfragen nach Kleingartenparzellen werden in einer der vielen anderen Kleingartenanlagen Kiels befriedigt werden können.

Gegenwärtig wird durch die Stadt in diesem Zusammenhang ein stadtübergreifendes Kleingartenentwicklungskonzept erarbeitet, in dem sich unter anderem die aktuelle Nachfragesituation und der auch daraus resultierende weitere langfristige Bedarf an städtischen Kleingärten aufgezeigt werden soll.

Die in der gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführte Umweltprüfung ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Die Bewertung des Schutzgutes „Luft“ erbrachte eine nur geringe Beeinträchtigung. Für die Schutzgüter „Mensch (Lärm, Licht)“, „Wasser“ und „Klima“ wurden mittlere Auswirkungen ermittelt. Alle vier sind als abwägungsrelevant einzustufen. Für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete“, „Boden“, „Landschaft“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ wurden erhebliche Auswirkungen ermittelt, die als nicht umweltverträglich eingestuft wurden und daher nur in Kauf zu nehmen sind, wenn andere Belange in der bauleitplanerischen Abwägung deutlich überwiegen.

Die Zielsetzungen des Planvorhabens konkurrieren teilweise erheblich mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Kiel (2000), des Freiräumlichen Leitbildes Kiel und Umland (2007) und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kiel (INSEKK 2010).

Dies gilt auch für die Bedeutung des betroffenen Geländes als Teil des historischen Kieler Grüngürtels, der in seiner ursprünglichen Ausdehnung jedoch schon heute nicht mehr besteht und der durch zahlreiche realisierte Bauprojekte (B 76, Ikea, CITTI etc.) bereits vorbelastet ist.

Das Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland besagt unter Anderem, dass „... die Flächen des Leitbildes nach Möglichkeit frei gehalten werden sollen...“. Diese Aussage impliziert jedoch auch, dass bei ausführlicher Abwägung die Flächen im

Bedarfsfall auch durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden könnten. Die Landeshauptstadt Kiel entbehrt aufgrund ihres kreisfreien Status sowie ihrer vorhandener Bebauungs- und Erschließungsstrukturen Flächenkapazitäten innerhalb bebauter Bereiche, die für großflächige Bebauungen zu nutzen sind. Daraus folgt eine Inanspruchnahme von mit anderen Nutzungen belegten Flächen - in diesem Fall einer Grünfläche – im Rahmen großflächiger Neubau-Planungen. Die Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA) stellt diesbezüglich unter Kapitel 2 ausführlich dar, welche Kriterien für die Standortvorauswahl relevant waren.

Zusammengefasst werden die wesentlichen Aspekte dieser Bauleitplanung wie folgt beurteilt:

Aspekt Naturraum und Artenschutz / Landschaftsbild

Durch das Planvorhaben werden Natur- und Landschaftsraum, Lebensraum verschiedener Arten und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich der Belange des Artenschutzes) können gesetzeskonform durch umfangreiche Maßnahmen auf dem Gelände selbst und auf externen Ausgleichsflächen innerhalb des Naturraumes minimiert und/ oder ausgeglichen werden.

Für eine Vielzahl von Arten wird ein Ausweichen in die weitere Umgebung möglich sein, insbesondere für flugfähige Arten. Für die Arten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausweichen können, muss die ökologische Funktion der Lebensstätte unmittelbar vor Ort durch Erhalt aller derzeit Wert gebenden Habitatstrukturen und flächendeckende Aufwertung dieser Maßnahmenflächen aufrechterhalten werden. Der zeitliche Faktor kann, wo notwendig, durch Kompensationen in doppelter Größenordnung ausgeglichen werden. Um das Ausmaß der zeitlichen Verzögerung zu begrenzen, wurden bzw. werden einige Maßnahmen des Artenschutzes bereits vor/ während der Baumaßnahmen durchgeführt.

In den nicht vom Vorhaben beanspruchten Kleingartenflächen des B-Plangebiets sind möglichst alle derzeit Wert gebenden Habitatstrukturen zu erhalten. Zur Anhebung der Habitatqualität und Optimierung der Nahrungshabitatfunktion hat eine flächendeckende Aufwertung der randlichen Maßnahmenflächen durch Extensivierung der Nutzung, Neuanlage von Gehölzbeständen und Kleingewässern sowie einen weitgehenden Ausschluss anthropogener Störungen zu erfolgen.

Da in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang keine weiteren potentiellen Flächen zur Verfügung stehen, wird ein Teil des Eingriffs auf anderen Flächen innerhalb des Kieler Stadtgebietes, auf Flächen angrenzender Gemeinden sowie auf Flächen innerhalb des Naturraums ausgeglichen. Um das Gelände optimal erschließen zu können sind Zu- und Abfahrt sowie zwei erforderliche Regenrückhaltebecken angrenzend an den Westring angeordnet. Hierfür muss die vorhandene Waldfläche umgewandelt werden. Der Eingriff in diese Waldfläche ist auf das notwendige Maß begrenzt, der Ausgleich erfolgt auf Flächen der Landeshauptstadt Kiel.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Baukörper folgende Festsetzungen:

- Begrenzung der Bauhöhe

- Extensive Begrünung der Dachflächen
- Begrünung der Fassaden durch Kletterpflanzen an der Nord- und Westseite des Einrichtungshauses.

Zudem wird das Sondergebiet nach drei Seiten durch die Maßnahmenflächen und die Große Grüne Schützengilde eingegrünt. Lediglich vom Westring aus wird das Möbelmarktzentrum vollständig wahrnehmbar sein. Diese Wahrnehmbarkeit vom Westring ist jedoch auch aus städtebaulicher Sicht erwünscht.

Aspekt Verkehr, Lärm und Immissionen

Der Standort Westring wird im Vergleich mit den anderen untersuchten Standorten als der geeignetste eingestuft, insbesondere was die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz angeht.

Durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen besteht hier die Chance für Agglomerationseffekte, die insbesondere eine quantitative Bündelung der lokalen und regionalen Verkehrsströme bewirken können.

Durch das Planvorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die gutachterliche Untersuchung belegt, dass das vorhandene Verkehrsnetz mit der geplanten Kreuzung im Bereich der Zufahrt die zusätzlichen Verkehre ohne Beeinträchtigungen aufnehmen kann.

In der immissionstechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegelveränderungen im Plangebiet und darüber hinaus dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Verkehrslärmzunahme, insbesondere im umliegenden Bereich, überwiegend unter 0,5 dB(A) liegt. Für weiter entfernte Punkte des Straßennetzes ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Verkehrslärms noch geringer ausfällt.

Eine Lärmpegelzunahme unter 0,5 dB(A) liegt unterhalb der menschlichen Wahrnehmbarkeitsschwelle und wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.

Die einschlägigen Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoff-Immissionen werden laut Gutachten im Bereich der umliegenden Wohnbebauung eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die planbedingte Zunahme dieser Immissionen liegt in einer Größenordnung, die aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten wird.

Aspekt Einzelhandel

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb des untersuchten Marktgebiets des Landeshauptstadt Kiel zu erwarten.

Kiel ist als Landeshauptstadt ein Oberzentrum Schleswig-Holsteins. Gemäß LEP sind die Oberzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung und sollen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen (u. a. umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höheren Warenbedarfs). In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts (GEKK / erarbeitet vom Gutachterbüro Junker und Kruse) haben sich für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten

Hauptsortimenten absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente gezeigt.

Im Verträglichkeitsgutachten der CIMA zu dem Planvorhaben wurden die Auswirkungen sowohl für die Landeshauptstadt Kiel als auch für die Zentren der umliegenden zentralen Orte detailliert untersucht.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption keine schädlichen Auswirkungen i. S. d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Die raumordnerischen Zielsetzungen werden somit trotz eines höheren Anteils zentrenrelevanter Randsortimente erfüllt.

Die Umsatzumverteilungen sowie die möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen von schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen wurden sowohl für das Hauptsortiment Möbel als auch für die zentren- und nichtzentrenrelevanten Randsortimente untersucht, mit dem Ergebnis, dass bei den im Bebauungsplan festgelegten maximalen Verkaufsflächen (in der Folge max. 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.

Eine Variante mit max. 7% Umsatzumverteilung wurde zum Vergleich dargestellt. Da allerdings bereits mit der Unterschreitung von 10 % Umsatzumverteilung des Vorhabens die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel planungsrechtlich vertretbar sind und das Ziel, die Landeshauptstadt zukunftsfähig als überregionalen Handelsstandort weiterzuentwickeln ebenfalls im Fokus bleiben soll, wird der 10 %-Variante der Vorzug gegeben.

Zudem wird bei der Wirkungsanalyse zur Ermittlung von Umsatzumverteilungen der „Worst-Case“-Ansatz zugrunde gelegt, d. h. der gravierendste Fall wird angenommen und positive Synergieeffekte für den gesamtstädtischen Einzelhandel im Sinne einer durch das Planvorhaben ausgehenden allgemeinen Attraktivitätssteigerung gegenüber anderen Standorten werden nicht berücksichtigt (reine Umverteilung).

Da eine positive Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt von vielen, insbesondere auch qualitativen Faktoren abhängt und mittels quantitativ dargestellten Umsatzumverteilungsanteilen nicht eindeutig gesichert oder verbessert werden kann, wird als Maßstab für eine Verkaufsflächenreduzierung die Umverteilungsquote von 10 % herangezogen.

Städtebauliche Negativeffekte auf die aktuelle Einzelhandelsstruktur können aus Sicht der CIMA damit ausgeschlossen werden. Somit kann der zukünftige Betreiber ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenkonzept realisieren, welches wiederum Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlung ist.

Ergebnis:

Diese zuvor genannten Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen werden aus städtebaulicher und gesamtstädtischer Sicht, neben den dazu bereits genannten Argumenten, aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

- Die beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums ist ein Baustein der aktiven Ansiedlungspolitik der Landeshauptstadt Kiel und entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

- Die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Kiel und ihre Bedeutung als Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort werden durch die vorgesehene Planung nachhaltig gestärkt und ausgebaut.
- Eine Verbesserung der Angebotssituation im Bereich Möbel sowie eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung an die Landeshauptstadt trägt zur Positionierung der Landeshauptstadt bei, insbesondere vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Konkurrenzdruckes aus dem Umland.
- Durch die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktzentrums können zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie steuerliche Mehreinnahmen geschaffen werden.

In der Abwägung aller Belange wird den Belangen der Wirtschaft und den prognostizierten positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt ein höheres Gewicht beigemessen als den z. T. entgegenstehenden Belangen der betroffenen Schutzgüter.

7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen IM PLANGEBIET

Die mit dieser Planung verfolgte Gesamtkonzeption stellt einen Kompromiss dar zwischen den unterschiedlichen Anforderungen an diesen Planungsraum. Durch die planerischen Festsetzungen sind zwei voneinander unabhängige Möbelmärkte, ein Einrichtungshaus und ein SB-Möbelmarkt, mit sich gegenseitig ergänzenden Sortimenten und den daraus resultierenden Stellplatzbedarfen funktional, städtebaulich integriert und so umweltverträglich wie möglich zu verorten. Dabei stellen die Anforderungen an die Erschließung einen wesentlichen Aspekt für die Gesamtkonzeption dar. So sind Überlegungen nicht weiter verfolgt worden, die Möbelmärkte direkt an den Westring zu stellen. Die notwendigen Zu- und Abfahrten auf das Gelände sind nach verkehrstechnischen Vorgaben derart konzipiert, dass bei hohem Besucheraufkommen genügend Aufstaulängen gewährleistet sind und der Verkehrsfluss des Westrings nicht belastet wird.

Ein weiterer Grund, die geplanten Möbelmärkte wie in der Planzeichnung dargestellt zu verorten, war die Überlegung, einen größtmöglichen Abstand zu den im Norden angrenzenden Wohnnutzungen einzuhalten. Er beträgt bei dieser Konzeption zwischen 60 und 110 Metern zum südlichen Fahrbahnrand des Hasseldieksdammer Weges. Zusätzlich schirmt der lange Gebäudekörper den hauptsächlich auf der Fläche stattfindenden Verkehr von der nördlich liegenden Wohnnutzung ab. Auch nach Süden hin sind Mindestabstände zu der unter Denkmalschutz stehenden Großen Grünen Schützengilde einzuhalten, die entsprechend berücksichtigt wurden.

Überlegungen, unterirdisch anfahrbare Stellplätze auszuweisen, um damit auch weniger Flächen in Anspruch nehmen zu müssen, sind intensiv betrieben und geprüft worden. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine Tiefgarage zu. Eine zwingende Realisierung von Stellplätzen unter dem Gebäude ist jedoch nicht vorgeschrieben, um eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Planung zu ermöglichen. Die Anzahl und die genaue Anordnung der Stellplätze wird abschließend Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sein.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Artenschutz haben verdeutlicht, dass die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen nicht mehr für eine Kleingartennutzung zur

Verfügung stehen können. Um den Anforderungen bezüglich artenschutzrechtlich notwendiger Kompensationsmaßnahmen vor Ort nachkommen zu können, müssen die Flächen vollständig als Maßnahmenflächen ausgewiesen werden.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

Nutzung (Bestand)	Größe in m² (gerundet)
Sondergebiete	94.700
Straßenverkehrsfläche	24.400
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.600
Flächen für Versorgungsanlagen	150
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	310
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	61.390
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10.600
Regenrückhaltebecken (innerhalb privater Grünflächen)	5.600
Planfestgestellte Ausgleichsflächen Bundesstraße 76	9.450
Gesamtfläche	211.200

9. RECHTSGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVOBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVOBl. S. 225.
Gesetz über die Landesplanung (LaPlaG)	Gesetz über die Landesplanung vom 10.02.1996 (GVOBl. S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Mai 2015 (GVOBl. S. 132).
Landesbauordnung Schleswig- Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVOBl. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880).
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil I	Deutsches Institut für Normung e.V., 2002 (für die Anwendung in der Bauleitplanung eingeführt durch Runderlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 23.09.1987).

10. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK) (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland, Kiel 2007)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000 (Ministerium für ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2001)

11. GUTACHTEN

- Standortsuche für ein Möbelmarktzentrum in Kiel (Landeshauptstadt Kiel, 2011)
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2012)
- Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft in Kiel (Jo Claussen-Seggelke, 2012)
- BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung (Alko GmbH Ingenieurgeologisches Büro, 2012)
- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Artenschutzfachliche Voreinschätzung (BIOPLAN, 2013)
- Artenschutzbericht (ASB), (BIOPLAN, 2014)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) (IPP, 2015)
- Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Westrings (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2014)
- Luftschadstoffgutachten für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2013)
- Immissionstechnische Untersuchung für die Landeshauptstadt Kiel (M+O Immissionsschutz, 2014)

Hinweis: Der Umweltbericht (Landeshauptstadt Kiel, 2015) ist Bestandteil der Begründung.



Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988

– Prüner Schlag, Möbelmarktzentrum –

Kiel-Südfriedhof,
zwischen Hasseldieksdammer Weg, Westring,
Große Grüne Schützengilde und Olof-Palme-Damm

Stand: 15.12.2015

(erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

1	Anlass und Umfang der Umweltprüfung	2
2	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	2
3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung	3
4	Planungsalternativen und -varianten	3
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	5
	5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit".....	5
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	9
	5.3 Schutzgut "Boden".....	13
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	14
	5.5 Schutzgut "Luft".....	15
	5.6 Schutzgut "Klima".....	18
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	18
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	19
6	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB	20
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	20
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	21
	6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	21
	6.4 Eingriffsregelung	21
	6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.....	21
7	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken	22
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	22
9	Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge	22
10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	24

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentums auf einer bisher als Kleingartenanlage genutzten Fläche nordöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Kiel-Mitte.

Für das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der inhaltliche Umfang der Umweltprüfung erstreckt sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung. Im Text des Umweltberichts wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 988 bezeichnet.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die städtische Planung zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentums, die die Funktion der Stadt Kiel als Oberzentrum und attraktiver Einzelhandelsstandort stärken und sichern soll, leitet sich aus den Vorgaben übergeordneter Planwerke (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) und Konzepte (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) her. Die Vorgaben umweltbezogener Planwerke und Konzepte (Landschaftsplan, Freiräumliches Leitbild) sind im Rahmen des Planungsprozesses in die Abwägung einzubeziehen.

Der Flächennutzungsplan, der für den aktuell zu überplanenden Bereich durch Ratsbeschluss vom 19.03.2015 geändert wurde, stellt für das Gebiet eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel", Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet lag bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. – Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 988 wurde am 29.09.2011 gefasst, ein erster Entwurfsbeschluss datiert vom 03.07.2014.

Im Bebauungsplan werden auf einer Gesamtfläche von ca. 21 ha die folgenden Nutzungen festgesetzt:

a) Sondergebiet "Einzelhandel Möbel"	ca. 94.700 m ²
b) Straßenverkehrsfläche	ca. 24.400 m ²
c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.600 m ²
d) Regenrückhaltebecken (innerhalb privater Grünflächen)	ca. 5.600 m ²
e) Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 150 m ²
f) Grünflächen (als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	ca. 61.400 m ²
g) Grünflächen (als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	ca. 10.600 m ²
h) Ausgleichsflächen Bundesstraße 76	ca. 9.450 m ²
i) Flächen mit besonderem Nutzungszweck	ca. 300 m ²

Die Planung begründet auf etwa der Hälfte der Plangebietsfläche die Zulässigkeit eines Möbelmarktzentums (Einrichtungshaus mit max. 40.000 m² Verkaufsfläche, SB-Möbelmarkt mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf in beiden Teilflächen des Sondergebiets durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der größte Teil der erforderlichen

Stellplätze ist südöstlich der künftigen Gebäude vorzusehen. Die Erschließung des gemeinsamen Betriebsgeländes erfolgt über den Westring.

Das künftige Sondergebiet ist umgeben von privaten Grünflächen, die der Durchführung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen dienen. In diesen Flächen sind zum Westring hin zwei größere Regenrückhaltebecken, zur südwestlichen Gebietsgrenze hin ein Werbepylon von maximal 67 m Höhe über NN zulässig. In der Nähe der Bundesstraße 76 schließen sich mehrere Grünflächen an, die als Ausgleichsflächen für den Bau der B 76 planfestgestellt wurden. Das Plangebiet wird von mehreren Fuß-/Radwegen, darunter ein Hauptwanderweg, durchquert.

Die grünordnerischen und betriebsbezogenen / immissionsbezogenen Festsetzungen und Hinweise werden vor allem in den Abschnitten 5.1 und 5.2 ausführlich erläutert.

3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen, Fachplänen etc. festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, darzustellen. Die Art und Weise, in der die folgenden Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den Kapiteln 5 und 6 des Umweltberichts zu entnehmen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§§ 1, 6, 27 Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung; Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung/Kompensation gemäß §§ 13, 14 BNatSchG);
- Einbeziehung sowohl von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch von solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a BauGB);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1), der Richtwerte der TA Lärm und der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV);
- Einhaltung der Richtwerte gemäß den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)";
- Einhaltung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe;
- Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmälereichen (§ 1 Denkmalschutzgesetz SH);
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

4 Planungsalternativen und -varianten

Die "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" im Sinne der Anlage 1 BauGB erschließen sich bei der Betrachtung von

- A) Standortalternativen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (d.h. Prüfung anderer möglicher Standorte für ein Möbelmarktzentrum im Stadtgebiet)

und von

- B) Planungsvarianten auf der Ebene der Bebauungsplanung (d.h. Prüfung anderer Gebäudemaße und -anordnungen, Erschließungsmöglichkeiten, Betriebsvorgaben etc.).

Mögliche Standortalternativen waren im kürzlich abgeschlossenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand zweier Untersuchungen.

Im Rahmen einer innerhalb der Verwaltung durchgeführten Standortvoruntersuchung (LANDESHAUPTSTADT KIEL, STADTPLANUNGSAMT, 2011) wurden zunächst sieben Flächen betrachtet, die anhand der Kriterien Flächengröße, Verfügbarkeit, Planungsrecht und Verkehrsanbindung beurteilt wurden. Im Mittelpunkt stand dabei stets die praktische Umsetzbarkeit des Ansiedlungsvorhabens "Möbelmarktzentrum". Bei den Standortalternativen handelte es sich um die Bereiche "Steenbeker Weg / Heidelberger", "Kronshagener Weg", "Prüner Schlag und Brunsrade", "Ostring / Segeberger Landstraße", "B 76 / Wellseedamm", "Technologiepark Süd" und "Wellsee Süd". In der vergleichenden Betrachtung gelangte die Standortvoruntersuchung zu dem Fazit, dass die Fläche "Prüner Schlag und Brunsrade" die genannten Anforderungen am vollständigsten erfüllt. In der Gesamtabwägung wurde dieser Standort daher für die weitere Planung eines Möbelmarktzentruns vorgeschlagen.

In einer ausführlichen Standortalternativenprüfung durch einen externen Gutachter (CIMA, 2013) wurde das Ergebnis der oben genannten Voruntersuchung überprüft. In einem zweistufigen Prozess (Standortvorauswahlphase / vertiefende Bewertungsphase) wurden die in 2011 untersuchten Flächen sowie noch weitere Flächenalternativen ("Skandiaviendamm", "B 404 / Karlsburg", "B 76 / Ostring" und "B 76 / Langsee") einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei wurden sowohl vorhabenbedingte "absolute" Restriktionen (z.B. Flächengröße, verkehrliche Anbindung) als auch planerische Vorgaben der Landeshauptstadt Kiel (z.B. Einzelhandelskonzept, Landschaftsplan) einbezogen.

In der Bewertungsmatrix, die für jedes Gebiet erstellt wurde, flossen u.a. folgende Kriterien in die Bewertung ein: Flächenzuschnitt, Flächenbeschaffenheit und Topografie, Verfügbarkeit, Nutzungsstruktur des Umfelds, Agglomerationseffekte, ÖPNV-Anbindung, Planungsvorgaben (Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Einzelhandel), Wirtschaftlichkeit der Umsetzung sowie kurzfristige Realisierbarkeit. Für die Standorte, welche die Anforderungen am besten erfüllten, erfolgte in einem abschließenden Fazit der Untersuchung eine vertiefende Diskussion bezüglich der Relevanz einzelner Vor- und Nachteile.

In der zusammenfassenden Beurteilung wurde durch den Gutachter herausgestellt, dass der Standort "Westring" (Prüner Schlag / Brunsrade) diejenige Standortoption darstellt, die im Vergleich die wenigsten Schwächen bzw. Einschränkungen beinhaltet. Zwar entspricht eine Inanspruchnahme des heutigen Kleingartenareals nicht den Vorgaben des Landschaftsplans sowie des Freiräumlichen Leitbilds Kiel und Umland, jedoch bietet der Standort Westring für das geplante Vorhaben insgesamt die besten Rahmenbedingungen und wird daher eindeutig favorisiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Planungsvarianten erwogen, von denen sich die vorliegende Variante als verkehrlich, funktional und betrieblich vorteilhafteste erwies. Die Anordnung der beiden Baukörper (Einrichtungshaus und SB-Möbelmarkt) etwa mittig im Plangebiet resultiert zum Einen aus der Notwendigkeit der äußeren Erschließung über den Westring sowie der nachfolgenden inneren Erschließung über eine ausreichend dimensionierte Fläche auf dem Betriebsgrundstück. Zum Anderen werden durch die gewählte Anordnung der Baukörper und den dadurch erreichten großen Abstand und die abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung nördlich des Hasseldiekdammer Wegs betriebsbedingte Immissionen im Umfeld des Plangebiets minimiert. Auch zur südlich gelegenen Großen Grünen Schützengilde hin wird mit der Anordnung des Sondergebiets und der umgebenden Grün-

flächen eine Minderung störender Wirkungen auf den denkmalrechtlich geschützten Bereich und auf die dort anzutreffende Tierwelt erreicht.

Die Möglichkeit, unterirdische Stellplätze verpflichtend festzusetzen, wurde aus betrieblichen und wirtschaftlichen Erwägungen heraus nicht weiter verfolgt. Die Anzahl und die genaue Anordnung der Stellplätze werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abschließend geregelt; die Stellplatzkonzeption wird Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sein.

Die vollständige Nutzung der das Sondergebiet umgebenden privaten Grünflächen als "Flächen für Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion" ergibt sich u.a. aus dem Erfordernis, im Nahbereich zur Eingriffsfläche artenschutzrechtlich wirksame Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

An dieser Stelle werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit der heute vorgefundenen Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung). Für jedes Schutzgut werden, soweit zutreffend, die folgenden Aspekte erläutert:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich. Grundlage für die Bewertung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)

Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)

Es ist mit erkennbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)

Es sind schwerwiegende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder deutlicher Überschreitung von Richtwerten. In der Abwägung sind diese Planungsfolgen ausführlich zu behandeln.

5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit"

Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu Lärmimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Baulärm, Anspruch auf Schallschutz) sowie zu Lichtimmissionen und Hinweise auf die jeweils zugrundeliegenden Fachgutachten. Zu Luftschadstoff-Immissionen siehe Abschnitt 5.5, zu Auswirkungen auf die Erholungsnutzung siehe Abschnitt 5.7.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation (Lärm und Licht) in der Umgebung des Plangebiets beurteilen zu können, wurden umfangreiche fachgutachterliche Untersuchungen beauftragt, die folgende Themenbereiche abdecken:

- Veränderungen hinsichtlich Gewerbelärm,
- Veränderungen hinsichtlich Verkehrslärm,
- Veränderungen hinsichtlich Lichtimmissionen,
- Ermittlung von Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen.

Die drei erstgenannten Themenblöcke, nämlich der Gewerbelärm (als Ergebnis von Emissionen des Marktbetriebs einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück), der Verkehrslärm (als Ergebnis der von öffentlichen Straßen ausgehenden Emissionen) und die Lichtimmissionen (als Ergebnis zusätzlicher Beleuchtung des Möbelmarktzentrum) sind Gegenstand der "Immissionstechnischen Untersuchung – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft" (M+O Immissionsschutz, 2014).

Eine spezielle Untersuchung erfolgte im Hinblick auf die Frage, ob der Umbau des Westrings im Bereich der künftigen Zu-/Ausfahrt des Möbelmarktzentrum einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung auslöst ("Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft ", M+O Immissionsschutz, 2014).

Die Ergebnisse der Schallimmissionsgutachten basieren auf den Prognosen des ebenfalls für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014) sowie auf Ermittlungen zum Gewerbelärm, bei denen die lärmindernden Festsetzungen des B-Plans bereits einbezogen wurden.

Als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf den Verkehrs- bzw. Gewerbelärmpegel wird nicht die heutige Lärmvorbelastung, sondern der künftige Zustand ohne Planvorhaben ("Prognose-Nullfall") herangezogen. Letzterer bezieht die absehbaren, nicht planbedingten Veränderungen, z.B. den allgemeinen Verkehrszuwachs im öffentlichen Straßennetz, bereits mit ein. Als Prognosehorizont für den Vergleich der beiden Verkehrsszenarien "ohne Möbelmarktzentrum" und "mit Möbelmarktzentrum" wurde das Jahr 2030 gewählt.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Vom künftigen Sondergebiet gehen derzeit keine nennenswerten, als störend zu bezeichnenden Lärm- oder Lichtemissionen aus. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft, insbesondere die nächstgelegene Wohnbebauung, sind insofern vor allem durch die Emissionen des heutigen Straßenverkehrs vorbelastet. Relevante Quellen von Gewerbelärm sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Der heutige Verkehrslärmpegel beträgt im Bereich der Wohnbebauung nördlich des Hasseldieksdammer Weges bis zu 66 dB(A) (tags) und bis zu 58 dB(A) (nachts), im angrenzenden Bereich des Westrings bis knapp unter 70 bzw. bis knapp über 60 dB(A) (tags/nachts). Die Lärmbelastung liegt damit derzeit sowohl tags als auch nachts weit über den Städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete und auch noch deutlich über den entsprechenden Orientierungswerten für Gewerbegebiete.

- Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die "Prognose bei Nichtdurchführung der Planung" ist gleichbedeutend mit dem oben angesprochenen Prognose-Nullfall, der als Vergleichsbasis für den planungsbedingten Anstieg von Schall- und Lichtimmissionen dient.

Gewerbelärm

Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung für ein Möbelmarktzentrum würden von dem Gelände auch in Zukunft keine Gewerbelärm-Emissionen ausgehen, da entsprechende Nutzungen dort planungsrechtlich nicht zulässig wären. Durch die Überplanung des Gebiets ist in der Nachbarschaft mit einem zulässigen Anstieg des Gewerbelärmpegels bis in Höhe der Richtwerte der TA Lärm zu rechnen (55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete). Der aus gewerblichen Quellen stammende Lärmanteil ist jedoch angesichts der hohen Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm nicht als bestimmend für den Gesamtlärmpegel anzusehen.

Der Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm wird geregelt durch die TA Lärm (= Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Es handelt sich dabei um eine Verwaltungsvorschrift, die die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezüglich einer verträglichen Anordnung benachbarter Nutzungen konkretisiert. Die TA Lärm gibt für den Gewerbelärmpegel Richtwerte vor, die in den jeweiligen Gebietskategorien (z.B. Wohngebiet oder Mischgebiet) nicht überschritten werden sollen.

Die Immissionstechnische Untersuchung legt dar, dass der Betrieb des Möbelmarktzentrams unter Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm möglich ist. Der konkrete gutachterliche Nachweis der Umgebungsverträglichkeit ist jeweils im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 6) wurde in den Text des Bebauungsplans aufgenommen.

Verkehrslärm

Der Betrieb des Möbelmarktzentrams wird auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit auch zusätzliche Lärmemissionen verursachen. Gemäß der Verkehrsprognose (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014) wird die Planung zu folgendem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen (Prognosezeitraum 2030):

Zusätzliche Verkehrsbelastung pro Tag (Ziel- und Quellverkehr Möbelmarktzentrum):

- 3.788 Fahrzeuge werktags (Mo. - Fr.),
- 5.474 Fahrzeuge samstags,
- 3.487 Fahrzeuge im Wochendurchschnitt (Mo. - So.).

Zusätzliche Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde (maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen, MSV_W):

- 176 Fahrzeuge (Quellverkehr),
- 203 Fahrzeuge (Zielverkehr).

davon zusätzliche Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Summe aus Ziel- und Quellverkehr):

- im Hasseldieksdammer Weg (westlich Knoten Westring): 19 Fahrzeuge,
- im Hasseldieksdammer Weg (östlich Knoten Westring): 0 Fahrzeuge,
- am Westring (nördlich Knoten Hasseldieksdammer Weg): 37 Fahrzeuge,
- am Westring (südlich Knoten BAB 215): 133 Fahrzeuge,
- am Schützenwall (östlich Knoten BAB 215): 56 Fahrzeuge.

Aus diesem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen – einschließlich Schwerlastverkehr – ergeben sich u.a. die folgenden Gesamt-Verkehrslärmpegel, verglichen mit dem Prognose-Nullfall (Auswahl von Immissionsorten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung, Angaben in dB(A), jeweils unterschieden in tags/nachts):

Zustand 2030 ...	ohne Möbelmarktzentrum	mit Möbelmarktzentrum	Differenz
Hasseldieksd. Weg 179, 2. OG	62,3 / 55,1	62,3 / 55,1	0 / 0
Robert-Koch-Straße 3, 6. OG	59,0 / 51,8	59,3 / 52,0	0,3 / 0,2
Westring 212, 1. OG	66,1 / 58,7	66,2 / 58,7	0 / 0
Hasseldieksd. Weg 45, 3. OG	62,4 / 55,1	62,6 / 55,4	0,2 / 0,2
Schützenwall 55, 1. OG	67,1 / 60,2	67,1 / 60,2	0,1 / 0
Lüdemannstraße 70, 4. OG	63,5 / 56,3	63,6 / 56,2	0,1 / 0

Die ermittelten – oben z.T. gerundet aufgeführten – Pegeldifferenzen im Bereich der Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets liegen somit unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle für Pegeldifferenzen, die bei etwa 1 dB(A) liegt. An noch weiter entfernten Wohngebäuden ist mit einem noch geringeren Pegelzuwachs zu rechnen.

An allen Immissionsorten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung werden bereits im Prognose-Nullfall die Städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) zum Teil sehr deutlich überschritten.

Baulärm

Während der Bauphase sind in der Umgebung des Plangebiets Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm zu erwarten. Dem Schutz der Nachbarschaft dienen die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm (AVV Baulärm), die im Baubetrieb einzuhalten sind. Dieses wird durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überwacht; gegebenenfalls werden zur Erfüllung der Anforderungen der AVV Baulärm geeignete Auflagen erforderlich. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sichergestellt.

Abweichend von den Regelungen für Verkehrs- und Gewerbelärm beginnt der Nachtabschnitt gemäß AVV Baulärm bereits um 20.00 Uhr und endet erst um 7.00 Uhr, wodurch der erhöhte Schutzanspruch am Abend und am Morgen berücksichtigt wird. Insgesamt wird dem Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Belästigungen durch Baulärm somit entsprochen.

Anspruch auf Schallschutz (Untersuchung nach 16. BImSchV)

Für die Durchführung des Bebauungsplans 988 wird im Bereich der künftigen Ein-/Ausfahrt zum Betriebsgrundstück des Möbelmarktzentriums ein Umbau des Westrings erforderlich. Neben der Verlegung von Fahrstreifen erfolgt die Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Im Rahmen einer Immissionstechnischen Untersuchung nach 16. BImSchV (= Verkehrslärm-schutzverordnung) wurde geprüft, ob durch den Umbau ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen entsteht. Dies ist der Fall, wenn eine Straße gebaut oder wesentlich geändert wird und gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Eine wesentliche Änderung wiederum liegt u.a. dann vor, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des relevanten Verkehrslärmanteils an einem Immissionsort um mindestens 3 dB(A) erhöht wird.

Die letztgenannte Konstellation trifft für die vorliegende Planung zu, und zwar im Falle des Regionalen Berufsbildungszentrums, Gebäude Nr. 18 C. Dort besteht Anspruch auf Lärm-schutzmaßnahmen "dem Grunde nach". Bei der Modernisierung des Gebäudes wurden daher Schallschutzfenster eingebaut, die in den Räumen einen ausreichenden Schutz gegenüber dem Verkehrslärm gewährleisten.

Lichtimmissionen

Für den Prognose-Nullfall gilt, analog zu den Aussagen zum Gewerbelärm, dass vom Plangebiet auch in Zukunft keine relevanten (gewerblich veranlassten) Lichtemissionen ausgehen würden, da entsprechende Nutzungen dort planungsrechtlich nicht zulässig wären. Durch die Überplanung des Gebiets ist in der Nachbarschaft eine Zunahme an unerwünschter Aufhellung des Wohnbereichs sowie an störender Blendung in Wohnbereichen grundsätzlich möglich.

Um sicherzustellen, dass sich die störenden Lichtimmissionen auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß beschränken, werden im Bebauungsplan die nachfolgend erläuterten Festsetzungen getroffen und Hinweise aufgenommen, die durch die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe einzuhalten bzw. zu beachten sind.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselschaltung sowie bewegliche Werbeanlagen sind generell nicht zulässig. Von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ebenfalls keine Beleuchtung des Werbepylons, der sonstigen Werbeanlagen oder der Stellplatzanlage zulässig. Bezüglich der zu den übrigen Tageszeiten zu erwartenden Aufhellung bzw. Blendung wurde ein Hinweis (Nr. 6) in den Text des Bebauungsplans aufgenommen, der besagt, dass der konkrete gutachterliche Nachweis der Umgebungsverträglichkeit im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist. Hierbei werden zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf den Menschen üblicherweise die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)", kurz: LAI-Lichtimmissionsrichtlinie, herangezogen.

- **Bewertung**

Der Anstieg des Verkehrslärmpegels wird sehr gering ausfallen, ist aber, da er oberhalb der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 stattfindet, als abwägungsrelevante Umweltauswirkung einzustufen. Dasselbe gilt für die mögliche Zunahme des Gewerbelärms, dessen Pegel von "nahe Null" bis auf das Niveau der Immissionsrichtwerte der TA Lärm steigen kann. Insgesamt ergeben sich hier **geringe bis mittlere (abwägungsrelevante) Auswirkungen** der Planung. Dies gilt auch für baubedingte (temporäre) Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm und ebenso für die mögliche Zunahme der Raumaufhellung bis auf das durch die LAI-Lichtimmissionsrichtlinie als hinnehmbar beurteilte Niveau.

Im unmittelbaren Umfeld des notwendigen Straßenumbaus (Anschluss des Plangebiets an den Westring) ist dagegen nicht mit einem abwägungsrelevanten Konflikt zu rechnen. Die Untersuchung nach 16. BImSchV stellt zwar einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen "dem Grunde nach" fest, jedoch wurden bei der kürzlich erfolgten Modernisierung des Regionalen Berufsbildungszentrums (hier: Gebäude 18 C) entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schallschutzfenster berücksichtigt, die in den Räumen einen ausreichenden Schutz gegenüber dem Verkehrslärm gewährleisten.

5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete"

Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung, zur Konfliktanalyse nebst Flächen-, Baum- und Biotopbilanzierung, zu Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz (mit besonderem Augenmerk auf Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien) sowie Hinweise auf die jeweils zugrundeliegenden Fachgutachten.

Der heutige Zustand des Plangebiets, die voraussichtliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Planung sowie die Benennung wirksamer Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand eines umfassenden "Grünordnerischen Fachbeitrags" (GOF), verfasst durch das Büro IPP (IPP INGENIEURE FÜR BAU, UMWELT UND STADTENTWICKLUNG, 2015).

Artenschutzfachliche und -rechtliche Belange werden in mehreren ausführlichen Gutachten des Büros BIOPLAN – BIOLOGIE & PLANUNG behandelt:

- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzfachliche Voreinschätzung" (2012),
- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Amphibienerfassung am Gelände der 'Großen Grünen Schützengilde' mit Hilfe eines mobilen Amphibienzauns" (2013),
- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Ergebnisse der Molchkartierung in den Gewässern des B-Plan-Gebiets, Sommer 2013 und 2014", Stand 03.06.2014 (2014),
- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" ('Artenschutzbericht', Stand 04.06.2014) (2014).

In den oben genannten Artenschutzbericht flossen auch Ergebnisse des Gutachtens "Fledermauskundliche Netzfanguntersuchung zum B-Plan Nr. 988 in Kiel" (GÖTTSCHE, 2013) ein.

● Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gesamtheit der beiden Kleingartenanlagen "Prüner Schlag" und "Brunsrade" südlich des Hasseldieksdammer Weges sowie den angrenzenden Bereich des Westrings und die westlich an den Westring anschließenden Gehölzflächen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets liegen außerdem Ausgleichsflächen, die im Zuge der Planfeststellung der Bundesstraße 76 angelegt wurden.

Als Teil der Bestandsaufnahme für das Bearbeitungsgebiet des Grünordnerischen Fachbeitrags wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme, die das südlich angrenzende Gebiet der Großen Grünen Schützengilde mit einschloss, wurde für Biotoptypen der jeweilige Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz, für Gehölzflächen der Status nach Landeswaldgesetz und für Bäume der Status gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Kiel ermittelt.

Als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere sind im Plangebiet besonders die Waldflächen, die Kleingärten mit ihrem alten Obstbaumbestand und den darin enthaltenen Brachflächen sowie die Sukzessionsflächen im Westen mit den angrenzenden, dichtbewachsenen Böschungen an der A 215 und der B 76 von Bedeutung.

Westlich des Westrings liegen fünf kleinere Laubwaldflächen, die die Kleingärten zur Straße hin abschirmen. Weitere Laubwaldflächen mit heimischen Gehölzen, aber auch mit ehemaligen Parkbäumen, finden sich auf dem benachbarten Gelände der Schützengilde. Dort wurden auch mehrere Mischwald- sowie eine Nadelwaldfläche angelegt.

Außerhalb der Waldflächen wurden im Rahmen der Baumkartierung 1153 Bäume erfasst, von denen 976 den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung genießen.

Im Plangebiet finden sich insgesamt 340 Kleingartenparzellen. Es handelt sich um ältere Pachtgärten mit entsprechend altem Baumbestand und unterschiedlichem Zierflächenanteil, die extensiv oder intensiv genutzt werden. Durch Nutzungsaufgabe sind manche dieser Gärten – zum Teil schon vor längerer Zeit – brachgefallen, was zu einem Ausbreiten von Hochstaudenfluren und Gehölzen und allgemein zu einer erhöhten Vielfalt an ungestörten Kleinstrukturen geführt hat. Innerhalb der Kleingartenparzellen befinden sich mehrere Kleingewässer (Folienteiche), in der Regel mit Zierbepflanzung.

Sowohl der große Teich im Park der Schützengilde, der ein naturnahes Binnengewässer darstellt, als auch fünf Knicks von etwa 1.200 m Gesamtlänge wurden als gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Die im Westen des Plangebiets gelegenen Kompensationsflächen stellen arten- und strukturreiche Sukzessionsflächen (Staudenfluren) dar, auf denen das Aufkommen von Gehölzen durch regelmäßige Mahd unterbunden wird.

Neben der Biotoptypenaufnahme, die in erster Linie auf die Vegetationsstruktur abstellt, lag ein besonderer Fokus auf der Erfassung des Vorkommens europarechtlich geschützter Tierarten und der Darstellung und Bewertung diesbezüglicher planbedingter Beeinträchtigungen und Konflikte. Auf der Basis einer anfänglich durchgeführten Potenzialanalyse wurde im Gebiet überprüft, welche europarechtlich geschützten Tierarten bzw. -artengruppen im Planungsraum vorkommen.

Dabei handelt es sich um

- 8 Fledermausarten (Wasser-, Zweifarb-, Breitflügel-, Rauhaut-, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie Braunes Langohr und Großer Abendsegler), wovon die Rauhaut- und die Zweifarb- fledermaus sowie das Braune Langohr als aktuell bestandsgefährdet einzustufen sind,
- 59 Brutvogelarten, von denen drei (Sperber, Grünspecht, Teichhuhn) gemäß BNatSchG streng geschützte Arten sind und eine weitere Art (Trauerschnäpper) bestandsgefährdet ist,
- 5 Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch), wovon der Kammolch als streng geschützte Art besondere Erwähnung verdient.

Für die Fledermäuse ist festzustellen, dass es weder im Plangebiet noch auf dem Gelände der Schützengilde aktuell Großquartiere (Wochenstuben oder Winterquartiere) gibt. Generell ist das strukturreiche Areal der Schützengilde als hoch bedeutsamer Fledermaus-Lebensraum innerhalb des Kieler Stadtgebiets anzusehen, der für zahlreiche typische Waldfledermäuse hervorragende Jagdbedingungen bietet. Auch die angrenzenden Kleingartenflächen sind in ihrer Bedeutung als Paarungsraum und Jagdhabitat für Fledermäuse noch als mittel- bis hochwertig anzusehen.

Auch für die Vogelwelt lässt sich der Untersuchungsraum aufgrund seiner Biotopstruktur als zweigeteilt charakterisieren: Das heterogene, parkähnliche Gelände der Schützengilde weist ebenso eine für diesen Lebensraumtyp charakteristische Avifauna auf wie das Kleingartengelände. Die Brutvogelgemeinschaft beider Lebensräume ist angesichts der Lage des Gebiets im Kieler Siedlungsraum arten- und individuenreich ausgebildet.

Die Zweiteilung des Untersuchungsgebiets gilt auch für die faunistische Bewertung anhand der festgestellten Amphibien-Vorkommen. Sowohl der große Teich auf dem Gildengelände als auch die umgebenden Landbiotope sind aufgrund des vermutlich großen Kammolch-Vorkommens als Amphibienlebensraum von hoher Bedeutung zu klassifizieren. Demgegenüber ist die Amphibienfauna des Kleingartengeländes wenig spektakulär, weil dort nur eine geringe Anzahl geeigneter Laichgewässer zur Verfügung steht.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

Im Zuge der Plandurchführung gehen die vorgesehenen Sondergebietsflächen (Betriebsgrundstück Möbelmarktzentrum) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Weitere Lebensraumverluste ergeben sich aus der Beseitigung von Waldflächen entlang des Weststrings, die der Anlage der Regenrückhaltebecken sowie der verbesserten Sichtbarkeit des Betriebsgeländes dient.

Insgesamt ist der Verlust von ca. 9.500 m² Waldfläche, ca. 530 m Knick, 32 Kleingewässern, 337 geschützten Einzelbäumen sowie ca. 78.000 m² sonstiger Vegetation (darunter ca. 13.500 m² Gehölz- und Heckenflächen) zu erwarten. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien) wird nicht zuwidergehandelt, sofern be-

stimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe unten). Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten wird nicht erfolgen.

● Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als wichtigste Minderungsmaßnahme im Hinblick auf den Verlust von Lebensraumfunktionen im Rahmen der Überplanung ist der vorgesehene Erhalt der privaten Grünflächen im Umfeld des künftigen Möbelmarktzentrum anzusehen. Darüber hinaus werden auf diesen Flächen naturschutz- und artenschutzrechtlich begründete Aufwertungsmaßnahmen stattfinden, die sowohl der Vermeidung von Zuwiderhandlungen gegen das Tötungs- und Störungsverbot als auch der Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand dienen. Hierzu gehört beispielsweise die Bepflanzung ehemaliger Kleingartenparzellen mit heimischen Gehölzen, die Anlage von Kleingewässern, die naturnahe Ausgestaltung der erforderlichen Regenrückhaltebecken und die Anbringung und Sicherung von Fledermauskästen und Vogel-Nisthilfen. Diese im Grünordnerischen Fachbeitrag und im Artenschutzbericht hergeleiteten und zum Teil als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen werden durch einen in Aufstellung befindlichen "Maßnahmenplan" sachlich und örtlich konkretisiert.

Um das Übertreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, sind außerdem Baufeldräumung, Eingriffe in Gehölze sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit zulässig. Diese letztgenannten Maßnahmen sowie die quantitative Begrenzung der Aufhellung der Maßnahmenflächen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen, sondern sind als Hinweise in den Textteil des B-Plans aufgenommen worden.

Als Ausgleichsmaßnahmen im künftigen Sondergebiet sind die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 14.200 m² Dachfläche, die Pflanzung von 53 Bäumen (Hochstamm) im Stellplatzbereich des Möbelmarktzentrum, die Pflanzung einer Baumreihe (68 Bäume, Hochstamm) nördlich und westlich der vorgesehenen Gebäude sowie die Pflanzung einer Allee (10 Bäume, Hochstamm) im Zufahrtbereich zur Großen Grünen Schützengilde im B-Plan festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen (= außerhalb des Plangebiets) vorgesehen, um planbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren:

- Anlage von 15.000 m² Neuwald in Kiel-Wellingdorf (Gemarkung Kiel-Wellingdorf, Flur 16, Flurstück 119);
- Anlage von ca. 4.100 m² Gehölzfläche in Kiel-Wellingdorf, Flurstück s.o.;
- Anlage von 4.000 m² Neuwald in Kiel-Wellsee (Gemarkung Wellsee, Flur 1, Flurstücke 17/6 und 17/4);
- Anlage von ca. 8.200 m² Gehölzfläche in Kiel-Wellsee, Flurstücke s.o.;
- Anlage von 39.600 m² halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstücke 88/1, 37, 36/1, 118/3);
- Anlage von 13.700 m² halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Großer Wiesenberg, Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 3, Flurstück 35/2);
- Pflanzung von 50 Einzelbäumen im Bereich des Mittelstreifens der Eckernförder Straße, Kiel-Suchsdorf;
- Pflanzung von 54 Einzelbäumen in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Bredeneek, Flur 2, Flurstück 11/1; Gemarkung Rethwisch, Flur 1, Flurstücke 16/0, 18/0 und 25/0);
- Anlage von 3.950 m² Wald in der Gemeinde Hohenfelde (Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 112, 157/105 und 104);
- Anlage von 280 m Knick in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Bredeneek, Flur 2, Flurstück 11/1; Gemarkung Rethwisch, Flur 1, Flurstück 18/0);
- Anlage von 200 m Knick in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Lehmkuhlen, Flur 5, Flurstück 1/53);
- Anlage von 120 m Knick in der Gemeinde Süsel (Gemarkung Gömnitz, Flur 4, Flurstück 3/8);

- Anlage von 160 m Knick in der Gemeinde Schönwalde (Gemarkung Schönwalde, Flur 8, Flurstück 96/2);
- Anlage von 200 m Knick in der Gemeinde Mucheln (Gemarkung Tresdorf, Flur 2, Flurstück 12/9).
- Anlage von 82 m Knick in der Gemeinde Boksee (Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstück 14/1).

Außerdem ist eine monetäre Ausgleichszahlung an die Untere Naturschutzbehörde vorgesehen, die für die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen zu verwenden ist.

● Bewertung

Aufgrund des hohen Verlustes an besonders geschützten oder als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere wichtigen Strukturen (Wald, Knicks, Gehölze, Kleingewässer, geschützte Bäume) und der großflächigen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen geringerer Bedeutung ist die Planung im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt" als **nicht umweltverträglich** zu bewerten.

5.3 Schutzgut "Boden"

● Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Gelände im Plangebiet weist ein welliges Relief mit Höhenunterschieden von bis zu 8 m auf. Die Bodenentwicklung wurde in den vergangenen hundert Jahren durch die Weidewirtschaft und durch die intensive gärtnerische Nutzung geprägt (Umschichtung, Nährstoffanreicherung, Entstehung von typischen Hortisolen durch umfangreichen Eintrag von Humus). Im Nordosten des Gebiets wurden im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung Bereiche mit Torfmudden und Torfablagerungen festgestellt, die durch eine holozäne Niedermoorbildung über wasserstauenden Geschiebeböden entstanden sind.

Im größten Teil des Plangebiets ist ein Parabraunerde-Hortisol anzutreffen, daneben außerdem (im Südosten) ein Regosol aus anthropogen umgelagertem Lehm sowie ein Gley-Hortisol aus Geschiebe- und Sandersand. Der Regosol liegt im Bereich der Abstandsfläche zum Gelände der Schützengilde, der Gley-Hortisol im Bereich der geplanten Stellplatzflächen.

Die "Bodenkundliche Karte der Stadt Kiel und Umland" stellt im Nordosten des Gebiets ein Lockersyrosem aus anthropogen umgelagertem Lehm und ein Niedermoor-Hortisol dar. Letzterer liegt zum Teil unter dem Gebäude des geplanten Einrichtungshauses. Er zeichnet sich durch einen hohen organischen Anteil in Form von Torf aus und ist daher als äußerst setzungsempfindlich anzusehen.

Zur Bodenschichtung ist festzustellen, dass in allen Teilen des Plangebiets oberflächennahe, heterogene Auffüllungen von weichen Anteilen bindiger Böden in einer Stärke bis zu mehreren Metern vorliegen, die auf pleistozänen Geschiebeböden (Geschiebemergel und Geschiebelehme) fußen. Die stellenweise vorkommenden mächtigen Sandlagen sind oft wasserführend. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist nicht anzutreffen; die Wasserführung im Bereich der Geschiebeböden ist überwiegend auf Stau- und Sickerwasser zurückzuführen. Die Geschiebeböden sind grundsätzlich als nur mäßig bis sehr gering durchlässig anzusehen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet nur eingeschränkt und im Bereich der besser durchlässigen Sande möglich.

Der Landschaftsplan stellt im Osten des Gebiets Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser dar. Als fachliche Ziele werden hier der Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung und die Verhinderung einer Anreicherung von Problemstoffen (aus der Gartennutzung sowie aus dem benachbarten Straßenraum) genannt, darüber hinaus generell der Schutz des hoch anstehenden Grundwassers.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung ist eine Versiegelung im Umfang von etwa 74.000 m² zu erwarten. Insgesamt werden etwa 115.000 m² Fläche von Bau- und Versiegelungsmaßnahmen im Zuge baulicher Entwicklungsmaßnahmen betroffen sein, wozu neben der eigentlichen Bodenversiegelung auch die umfangreichen Erdbewegungen gehören, die für eine Einebnung des Geländes notwendig sind. Nicht nur für den Ausgleich der Höhenunterschiede, sondern auch für Erschließungsarbeiten (Herstellung von Straßen, Kanälen, Leitungen etc.) und für den Bodenaustausch im Bereich der festgestellten Torfschichten werden umfassende Veränderungen des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts in großen Teilen des Plangebiets unvermeidlich sein.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Überplanung würde sich für das Schutzgut Boden absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein formaler Ausgleich der oben dargestellten Beeinträchtigungen findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind. Relevant für das Schutzgut Boden sind in erster Linie die dort genannten Maßnahmen zur Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee sowie die Herstellung von Dachbegrünungen im Plangebiet.

Eine Minderung des Eingriffsumfangs wird dadurch erreicht, dass ein Teil der grundwasser-geprägten Böden im östlichen Teil des Plangebiets nicht für Hochbauten beansprucht wird. Dies wird unter anderem durch die dortige Anordnung des nördlichen Regenrückhaltebeckens ermöglicht.

Ein Bodenmanagementkonzept, das u.a. eine Sicherung und möglichst weitgehende Wiederverwendung des Oberbodens zum Inhalt hat, soll im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt und umgesetzt werden, ist also nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- Bewertung

Aufgrund der sehr großflächigen Versiegelung und der umfassenden Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts im Gebiet sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Boden" als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** einzustufen.

5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Bei den meisten der bisher durchgeführten Erkundungsbohrungen im Gebiet wurden oberflächennah wasserführende Schichten angetroffen, jedoch kein zusammenhängender oberflächennaher Grundwasserleiter. Auch der Kieler Landschaftsplan stellt im Osten des Gebiets Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser dar.

Im Plangebiet befinden sich derzeit 42 Tümpel bzw. Folienteiche sowie ein periodisch wasserführender Graben im Bereich des Gartenfeldes Brunsrade.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Folge der mit der Überplanung verbundenen Versiegelung ist eine deutliche Verringerung

der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die derzeit noch vorhandenen 32 Kleingewässer im Bereich des künftigen Sondergebiets (Betriebsgrundstück Möbelmarktzentrum) werden beseitigt.

Ein formaler Ausgleich dieser Beeinträchtigung findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (u.a. Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee), sowie durch die v.a. artenschutzrechtlich veranlasste Neuanlage von Kleingewässern in den eingriffsnahen Ausgleichsflächen des Plangebiets ("Maßnahmenflächen").

Die Einleitung des Regenwassers in Regenrückhaltebecken – zum Teil nach vorheriger Behandlung – bewirkt, dass der Anteil an mitgeführten Nährstoffen und sonstigen Fremdstoffen durch Ablagerung im Becken abnimmt und nicht in den Vorfluter eingeleitet wird.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) ergeben.

- Bewertung

Die großflächige Verringerung der Grundwasserneubildung und der Verlust von ersetzbaren Kleingewässern im Plangebiet ist insgesamt als **mittlere Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

5.5 Schutzgut "Luft"

Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu verkehrsbedingten Luftschadstoff-Immissionen (Stickoxide und Feinstaub – PM_{10} und $PM_{2,5}$ –).

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Luftqualität entlang vielbefahrener Straßen in der Nähe des Plangebiets ist Gegenstand des "Luftschadstoffgutachtens für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel" (Ingenieurbüro Lohmeyer, 2013).

Bei der Verbrennung von Kfz-Kraftstoffen wird eine Vielzahl von Schadstoffen freigesetzt, die die menschliche Gesundheit gefährden können. Durch den Gutachter war zu prüfen, ob durch die Ansiedlung eines Möbelmarktzentriums relevante Auswirkungen auf die Konzentrationen verkehrsbedingter Luftschadstoffe in der Umgebung zu erwarten sind.

Insbesondere war zu beurteilen, ob eine Überschreitung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe zu befürchten ist.

Betrachtet wurden die vor allem durch den Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaubpartikel (PM_{10} und $PM_{2,5}$). Die letztgenannten Bezeichnungen beziehen sich auf den Partikeldurchmesser, wobei die PM_{10} -Fraktion des Feinstaubes als inhalierbarer Staub, die $PM_{2,5}$ -Fraktion als lungengängiger Staub bezeichnet wird. Die $PM_{2,5}$ -Fraktion gelangt bei Einatmung vollständig bis in die Lungenbläschen; sie umfasst auch den wesentlichen Masseanteil des anthropogen erzeugten Aerosols, wie z.B. Partikel aus Verbrennungsvorgängen.

Im Zusammenhang mit Belastungen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid (SO_2) und Kohlenmonoxid (CO) von untergeordneter Bedeutung. Sie wurden daher hier nicht betrachtet.

- Bestand und Vorbelastung

Über die Luftqualität im Bereich des Plangebiets liegen keine Messdaten vor. Für eine Bewertung der planbedingten Zusatzbelastung durch Luftschadstoffe wurde als Vergleichsgrundlage der "Prognose-Nullfall 2014" betrachtet, der berechnet wurde durch Überlagerung

- der bekannten (gemessenen) Hintergrundbelastung im Kieler Stadtgebiet und
- der derzeitigen Belastung durch den Verkehr im Umfeld des Plangebiets.

Die Hintergrundbelastung abseits von stark befahrenen Straßen, die durch die Referenzstation Max-Planck-Straße gemessen wird, beträgt für Stickoxide (ermittelt als NO₂) 20 µg/m³, für PM₁₀ ebenfalls 20 µg/m³ und für PM_{2,5} 15 µg/m³ (jeweils Jahresmittelwerte).

Zusammen mit den Emissionen durch die Verkehrsbelastung 2014 ergibt sich die Vorbelastung für den Planfall "ohne Möbelmarktzentrum". Die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet für diesen Planfall wird geprägt durch die Schadstoffbeiträge der A 215 und der B 76.

Die höchsten NO₂-Immissionen für den Prognose-Nullfall werden in unmittelbarer Nähe zur B 76 und an den Zufahrten zur Anschlussstelle berechnet. Im Bereich der zum Westring nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Kreuzungsbereichs mit dem Schützenwall / A 215 treten NO₂-Gesamtbelastungen bis 31 µg/m³, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 33 µg/m³ im Jahresmittel auf. An der nördlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 auf der Ostseite des Westrings gelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden NO₂-Immissionen über 24 µg/m³ und vereinzelt bis 28 µg/m³ ermittelt. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden für den Prognose-Nullfall NO₂-Immissionen über 24 µg/m³ und bis 29 µg/m³ im Kreuzungsbereich mit dem Westring berechnet.

An der zum Westring südlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden im Prognose-Nullfall 2014 PM₁₀-Immissionen bis 22 µg/m³, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 23 µg/m³ berechnet. An der nördlich davon zum Westring nächstgelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden für den Prognose-Nullfall PM₁₀-Konzentrationen unter 21 µg/m³ und im Kreuzungsbereich mit dem Hasseldieksdammer Weg vereinzelt bis 22 µg/m³ prognostiziert. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Nullfall PM₁₀-Gesamtbelastungen bis 22 µg/m³ zu erwarten.

An der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Schützenwall / A 215 werden für den Prognose-Nullfall PM_{2,5}-Immissionen bis 17 µg/m³ berechnet, so auch an der Randbebauung der Straße Schützenwall. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Nullfall PM_{2,5}-Immissionen unter 16 µg/m³, an der zur Anschlussstelle nächstgelegenen Bebauung bis 17 µg/m³ berechnet.

Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte werden somit im Bereich der Wohnbebauung deutlich unterschritten.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Immissionsbelastung für den Prognose-Planfall wird berechnet durch Überlagerung

- der bekannten (gemessenen) Hintergrundbelastung im Kieler Stadtgebiet und
- der prognostizierten Belastung durch den Verkehr "mit Möbelmarktzentrum" im Umfeld des Plangebiets.

Auch im Prognose-Planfall wird die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet durch die Schadstoffbeiträge der A 215 und der B 76 geprägt.

An der nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Einzelbebauung südlich des Plangebiets werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um weniger als 1 µg/m³

erhöhte NO₂-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 28 µg/m³ berechnet. An der nördlich des Kreuzungsbereichs Westring / Schützenwall / A 215 auf der Ostseite des Westrings gelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 2 µg/m³ erhöhte NO₂-Gesamtbelastungen mit Jahresmittelwerten bis 29 µg/m³ an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung und bis 27 µg/m³ an der zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet nächstgelegenen Bebauung berechnet. Südlich der Kreuzung Westring / Schützenwall / A 215 werden an der zum Westring nächstgelegenen Bebauung gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 1 µg/m³ erhöhte NO₂-Konzentrationen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m³ berechnet. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen Bebauung sind für den Prognose-Planfall um bis zu 1 µg/m³ erhöhte NO₂-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 30 µg/m³ zu erwarten. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare NO₂-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m³ entlang der Randbebauung der Straße Schützenwall berechnet.

An der zum Plangebiet nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Einzelbebauung südlich des Plangebiets werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte PM₁₀-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m³ berechnet. An der auf der Ostseite des Westrings zum B-Plan-Gebiet nächstgelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um weniger als 1 µg/m³ erhöhte PM₁₀-Immissionen bis 21 µg/m³ prognostiziert. An der zum Kreuzungsbereich des Westrings mit der Straße Schützenwall / A 215 nächstgelegenen Bebauung werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte PM₁₀-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 23 µg/m³ ermittelt. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m³ zu erwarten.

An der bestehenden beurteilungsrelevanten Bebauung im Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare PM_{2,5}-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 17 µg/m³ an der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Westring / Schützenwall / A 215 und unter 16 µg/m³ an der zum B-Plan-Gebiet nächstgelegenen Bebauung berechnet.

Auch im Prognose-Planfall werden somit sowohl die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV als auch die ab dem Jahr 2020 geltenden Richtgrenzwerte für PM_{2,5} deutlich unterschritten. Die Zusatzbelastungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall sind durchweg als gering zu bezeichnen. – Nähere Einzelheiten für einzelne Immissionsorte sind den detaillierten Rasterkarten des Fachgutachtens zu entnehmen.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich und nicht vorgesehen. Zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoff-Zusatzbelastung trägt die Standortwahl für das Möbelmarktzentrum insofern bei, als der Standort gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Überplanung tritt der im Fachgutachten als Vergleichszustand herangezogene Prognose-Nullfall ein, der im Wesentlichen den heutigen Zustand beschreibt.

- Bewertung

Die infolge der Planung gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte Schadstoffbelastung der Luft ist insgesamt als **geringe Auswirkung (abwägungsrelevant)** einzustufen.

5.6 Schutzgut "Klima"

● Bestand und Vorbelastung

Konkrete klimatologische Daten liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor. Der Fachplan "Klima" des Landschaftsplans stellt den Bereich als "Gebiet mit geringer Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Siedlungsraum" dar; dennoch hat das derzeitige Kleingartengelände aufgrund seiner Größe und seiner Lage mit Sicherheit eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung und für innerstädtische Windsysteme.

● Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen wird das Lokalklima im Gebiet erheblich verändert werden. Eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung und eine Abnahme der Verdunstung sind zu erwarten, was eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit zur Folge haben wird. Eine Quantifizierung dieser Auswirkungen ist nicht ohne Weiteres möglich.

● Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) und der typischen lokalklimatischen Verhältnisse ergeben.

● Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünungen der geplanten Gebäude sollen die unerwünschten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Klima" teilweise ausgeglichen werden. Mit den beiden Regenrückhaltebecken werden zwei offene Wasserflächen mit positiver Wirkung auf das Kleinklima geschaffen. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (Maßnahmen zum Grundausgleich: Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee).

● Bewertung

Die merkliche Veränderung und Beeinträchtigung des Lokalklimas im Bereich des künftigen Sondergebiets ist insgesamt als **mittlere Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

● Bestand und Vorbelastung

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild im Bereich des Kieler Grüngürtels und – aufgrund der wohngebietsnahen Lage am Westring und der Lage am Hauptwanderweg R 2 – ebenso eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Es ist im Freiräumlichen Leitbild der Stadt Kiel vollständig als Teil der Grünflächen des sogenannten Innenstadtrings dargestellt, der zwei wichtige Verbundfunktionen erfüllt (Biotopverbund und Erholungsfunktion).

Die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild ergeben sich aus der über viele Jahrzehnte gewachsenen Nutzung als Kleingartenanlage mit dementsprechend altem Gehölzbestand. Das Nebeneinander von unterschiedlich intensiv genutzten Gartenflächen (einschl. Gartenbrachen) mit jeweils typischem Baumbestand, Hecken und Gebüsch sowie Kleingewässern verleiht dem Gebiet eine beträchtliche Strukturvielfalt. Diese wiederum wirkt sich auch auf die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (siehe Abschnitt 5.2) und auf die Bedeutung für den Biotopverbund aus.

Die Erlebbarkeit des Gebiets für Besucher ist durch die Zugänglichkeit aus mehreren Richtungen gewährleistet. Die randliche Eingrünung bewirkt eine deutliche optische Abschirmung gegenüber den benachbarten Wohngebieten und Hauptverkehrsstraßen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung wird sich die Landschaftsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auf dem Gelände der heutigen Kleingartenanlage in erheblichem Maße verändern, da die vorhandene Grünstruktur im künftigen Sondergebiet durch die Überbauung vollständig beseitigt und durch die baulichen Einrichtungen des Möbelmarktzentruns ersetzt wird (Gebäude, Stellplätze, Verkehrsflächen, Werbepylon). Die Bedeutung der randlichen Grünflächen für die Naherholung wird deutlich abnehmen.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen des künftigen Möbelmarktzentruns auf Landschaftsstruktur und Landschaftsbild sollen durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden. Im Randbereich des Plangebiets können einige der vorhandenen Knicks und Einzelbäume in das Bebauungskonzept integriert werden.

Die Stellplätze und die Randbereiche des Sondergebiets werden mittels Baumpflanzungen durchgrünt, und es wird eine umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (Maßnahmen zum Grundaussgleich: Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee).

- Bewertung

Die sehr starke Veränderung der Landschaftsstruktur wird erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Biotopverbund und die Erholungseignung des Gebiets haben. Die Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft daher als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** zu bewerten.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand und Vorbelastung

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale. Südlich an das Gebiet angrenzend liegt jedoch der Landschaftspark "Große Grüne Schützengilde", eine gemäß § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz SH geschützte historische Parkanlage. Auf dem Gelände sind das Gebäude des Schützenvereins, der Teich mit Teichbrücke und die umgebende hufeisenförmige Lindenallee sowie die Doppeleiche als einfache Bau- bzw. Gartendenkmale erfasst.

Die Kleingartenanlage im Plangebiet ist, trotz Fehlens eines denkmalrechtlichen Schutzstatus, aufgrund ihres Alters als historisch bedeutsame Kulturlandschaft anzusehen. Teile dieser Anlage wurden in der Vergangenheit bereits für den Bau der A 215 und der B 76 in Anspruch genommen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des künftigen Sondergebiets wird die Kleingartenanlage durch Überbauung des Geländes vollständig beseitigt. Auch in den randlichen gelegenen Maßnahmenflächen werden durch Zwischennutzungen, Einebnungen und landschaftsgestaltende Maßnahmen die ursprünglich vorhandenen, kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente in erheblichem Umfang entfernt.

Der südlich angrenzende, geschützte Landschaftspark gerät in fast unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten Möbelmarktzentrum. Der Park, der ursprünglich in den weitläufigen Grüngürtel der Kleingartenanlagen rund um Kiel eingebettet war, verliert dadurch den Bezug zum freien Landschaftsraum. Auch der vorgesehene Werbepylon wird eine beeinträchtigende Wirkung auf die Parkanlage ausüben, da er aus allen Richtungen im Zusammenhang mit der Parkanlage wahrgenommen wird.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) ergeben, und die historisch bedeutsamen Landschaftselemente würden erhalten bleiben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nördlich der geschützten Parkanlage der Großen Grünen Schützengilde wird ein etwa 20 m breiter Pufferstreifen zum Plangebiet vorgesehen.

- Bewertung

Die großflächige Beseitigung der als "kulturhistorisch bedeutsam" eingestuften Kleingartenanlage und die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung des geschützten Landschaftsparks widersprechen den Zielen des Denkmalschutzes deutlich. Die Planung ist insofern als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** einzustufen.

6 Berücksichtigung der Belange nach §§ 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB

6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne

Der Landschaftsplan stellt das derzeit zur Überplanung anstehende Gebiet in der Kategorie "Erholung" als Grün- und Freifläche mit der speziellen Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" dar.

Darüber hinaus enthält der Zielplan des Landschaftsplans für das aktuelle Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Schirm- und Schutzgrün (entlang der B 76),
- Ausgleichsflächen (am südwestlichen Rand des Plangebiets),
- Schutz hoch anstehenden Grundwassers (im östlichen Teil des Plangebiets),
- landschaftsprägende Gehölze (entlang des Weststrings),
- Hauptwanderweg (Wanderweg 1. Ordnung, entlang der südl. Plangebietsgrenze),
- Verbindungsweg (Wanderweg 2. Ordnung, die Kleingartenanlage querend),
- Nebenweg (Wanderweg 3. Ordnung, die Kleingartenanlage querend),
- Knick (geschützter Biotop, an diversen Stellen im Gebiet),
- Aussichtspunkt (vor der Fußgängerbrücke über die B 76).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 988 widersprechen somit den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans (Fassung 2000).

Der Status der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens "Bundesstraße 76" planfestgestellten Ausgleichsflächen am südwestlichen Rand des Plangebiets wird als Festsetzung "Grünflächen, Ausgleichsflächen Bundesstraße 76" in den Bebauungsplan übernommen.

6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung

Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffemissionen, die nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des künftigen Möbelmarktzentrum haben könnte, ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation werden im Abschnitt 5.1 behandelt.

Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

Zur Energieversorgung und -nutzung erfolgen im Bebauungsplan keine verpflichtenden Festsetzungen. Auf den Dachflächen in beiden Teilflächen des Plangebiets sind jedoch Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zulässig.

6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die vorliegende Planung folgt der Anforderung, dass ein Möbelmarktzentrum eine bestimmte Größenordnung aufweisen muss, um die städtischen Planungsziele (Stärkung der Funktion als Oberzentrum) zu erreichen. Unter dieser Voraussetzung ist die vorgesehene Nutzungsstruktur des Sondergebiets als relativ kompakt zu bezeichnen.

Anzahl und genaue Anordnung der Stellplätze – zwei Größen, die sich direkt auf den tatsächlichen Flächenverbrauch auswirken – sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.4 Eingriffsregelung

§ 1a BauGB bestimmt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die hierfür erforderliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurde für die vorliegende Bauleitplanung mit Hilfe der "Kieler Bilanzierungsmethode" vorgenommen. Diese für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel abgestimmte, regelmäßig verwendete und aktuell nochmals an die Vorgaben des Landes angepasste Berechnungsmethode konkretisiert die Vorgaben des Erlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und der zugehörigen Anlage "Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 09.12.2013).

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem daraus sich ergebenden Kompensationserfordernis und die konkrete Benennung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind dem "Grünordnerischen Fachbeitrag" des Büros IPP zu entnehmen (IPP INGENIEURE FÜR BAU, UMWELT UND STADTENTWICKLUNG, 2014). Eine kurze Übersicht über die dort dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält der Abschnitt 5.2 des vorliegenden Umweltberichts.

6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Konkrete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im weiteren Sinne sind alle Maßnahmen, die der Minderung oder dem Ausgleich negativer

Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dienen, auch wirksam im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel. Hierzu zählt beispielsweise die umfangreiche Begrünung von Dachflächen.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken

Soweit für die Umweltprüfung Fachbeiträge herangezogen wurden, handelt es sich um Ergebnisse standardisierter Erhebungen bzw. Berechnungen. Zur Prognoseunsicherheit auf der Ebene der Bauleitplanung gehört es jedoch, dass eine sichere Quantifizierung nicht für alle Arten von Umweltauswirkungen (z.B. Zunahme von Immissionen, Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, Veränderung des Lokalklimas) möglich ist.

Darüber hinaus erfolgte die im Rahmen dieser Umweltprüfung vorgenommene Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung unter einem weiteren Vorbehalt.

Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung wurden ausdrücklich bereits konkrete betriebliche Eigenschaften des geplanten Möbelmarktzentruns in die Umweltfolgenabschätzung einbezogen, insbesondere die Prognose zur Verkehrserzeugung, die sich u.a. auf Erfahrungswerte vergleichbarer Betriebe stützt. Mit dieser Vorgehensweise wird zwar eine methodische Unsicherheit in Kauf genommen; aus pragmatischer Sicht können aber die realistisch zu erwartenden Planungsfolgen dadurch besser und zuverlässiger beschrieben werden als durch die Annahme eines "worst case".

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 988

- Überprüfung: Wurden Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen wie vorgesehen durchgeführt? Gibt es Anhaltspunkte dafür, an der Wirksamkeit der Maßnahmen zu zweifeln? – Dies betrifft in erster Linie die Punkte "Eingriffsregelung" und "Artenschutz".
- Überprüfung: Wurden im Zuge der Baumaßnahme Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erkennbar, die von den Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung abweichen?

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 988

- Überprüfung: War die Prognose des Umweltberichts zu den Themenbereichen "Luft" und "Lärm" zutreffend? Gab es unerwartete immissionsbedingte Konflikte?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Aus Anlass der Bauleitplanung wurden die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Fachbeiträge erstellt, die für den vorliegenden Umweltbericht verwendet wurden:

- ALKO Ingenieurgeologisches Büro, 2012: BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung.

- Bioplan – Biologie & Planung, 2012: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Kiel: Artenschutzfachliche Voreinschätzung.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2013: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Amphibienerfassung am Gelände der 'Großen Grünen Schützengilde' mit Hilfe eines mobilen Amphibienzauns.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2014: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Ergebnisse der Molchkartierung in den Gewässern des B-Plan-Gebiets, Sommer 2013 und Sommer 2014, Stand 03.06.2014.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2014: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ('Artenschutzbericht', Stand 04.06.2014).
- CIMA Beratung + Management, 2013: Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentums in der Landeshauptstadt Kiel.
- Göttsche, M., 2013: Fledermauskundliche Netzfanguntersuchung zum B-Plan 988, Kiel.
- Ingenieurbüro Lohmeyer, 2013: Luftschadstoffgutachten für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel.
- IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung, 2015: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel.
- Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, 2011: Standortsuche für ein Möbelmarktzentrum in Kiel. – Anlage 1 zur Begründung des Grundsatzbeschlusses "Ansiedlung Möbel Kraft in Kiel", Ratsbeschluss vom 29.09.2011.
- Landeshauptstadt Kiel, Umweltschutzamt, 2014: Straßenverkehrslärmkartierung nach RLS 90 für das Kieler Stadtgebiet (Stand: 31.12.2013).
- M+O Immissionsschutz, 2014: Immissionstechnische Untersuchung – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft.
- M+O Immissionsschutz, 2014: Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft.
- Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014: Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes, B-Plan Nr. 988, Kiel.

10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Sie kommt für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung</u> (mit kurzer Erläuterung)
Mensch (Lärm, Licht)	Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Sehr geringe Zunahme des Verkehrslärms oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005. Deutliche Zunahme des Gewerbelärms bei Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm. Temporäre Belästigung durch Baulärm. Begrenzte Zunahme von Lichtimmissionen.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete	Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant) Inanspruchnahme von ca. 9.500 m ² Waldfläche, ca. 530 m Knick, ca. 74.000 m ² sonstiger Vegetation (darunter ca. 13.500 m ² Gehölz- und Heckenflächen), 32 Kleingewässern sowie 337 geschützten Einzelbäumen. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten, kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.
Boden	Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant) Sehr großflächige Versiegelung, umfassende und nachhaltige Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts.
Wasser	Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Großflächige Verringerung der Grundwasserneubildung.
Luft	Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant) Geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität.
Klima	Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.
Landschaft	Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant) Sehr starke Veränderung der Landschaftsstruktur und des Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkung auf den Biotopverbund.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant) Beseitigung einer als "kulturhistorisch bedeutsam" eingestuften Kleingartenanlage.

Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplans (Fassung 2000). Die für das Plangebiet relevanten Inhalte der Planfeststellung "B 76" werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
- Belange der Emissionsvermeidung sowie der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Planung. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.