



Landeshauptstadt Kiel Postfach 1152 24099 Kiel

Amt:

Stadtplanungsamt
Bezirk Süd/Mitte/Ost

Über die Geschäftsführung

an den
Ortsbeirat Schreventeich/Hasseldieksdamm
Landeshauptstadt Kiel

Datum: 01.09.2014
Ihr Zeichen und Datum:
Unser Zeichen: Stü
Ihre Ansprechpartnerin: Thomas Stüber
Telefon (0431) 0431 901 1161
Telefax (0431) 0431 901 62668
E-Mail: thomas.stueber@kiel.de
Dienstgebäude: Altes Rathaus
Zimmer: 563
Erreichbar mit Bus:

Niederschrift 287. Sitzung des Ortsbeirates Mitte am 09.07.2014 - Anträge der Ortsbeiräte zum Bebauungsplan Nr. 988 und zur 32. FNP-Änderung -

Sehr geehrter Herr Dittrich,

anbei erhalten unsere Stellungnahme zu Ihren jeweiligen Anträgen bzw. Anregungen aus o. g. Sitzung:

Antrag der Ortsbeiräte **Mitte und Schreventeich/Hasseldieksdamm**

Es wird beantragt, das zentrenrelevante Sortiment entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zunächst auf die 7% Umverteilungsrates zu begrenzen und dann im Rahmen einer verbindlichen Evaluierung der Einzelhandelssituation der Innenstadt nach drei Jahren bis zu maximal 10% Umverteilungsvariante aufzustocken.

Stellungnahme:

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden durch das CIMA-Verträglichkeitsgutachten 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.

Ein bestimmter "Schwellenwert" für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Gemäß Rechtsprechung (OVG NRW) kann aber in der Tendenz - faustformelartig - davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium

Bitte beachten Sie:
Zurzeit können per E-Mail noch
keine rechtswirksamen Erklärungen
abgegeben werden.

Förde Sparkasse
Konto: 100 016
BLZ: 210 501 70
IBAN: DE03 2105 0170 0000 1000 16
BIC: NOLADE21KIE

Postbank Hamburg:
Konto: 3300205
BLZ: 200 100 20

Juristische
Behördenbezeichnung:
Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin

Die Stadtverwaltung Kiel ist telefonisch montags bis freitags von 7 bis 19 Uhr innerhalb Kiels unter der Behördennummer 115 erreichbar (von außerhalb ist 0431 901-0 zu wählen).

nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.

Dies ist mit dieser Untersuchung vertiefend geschehen. Das Planvorhaben steht mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß Landesraumordnungsplan und Landesentwicklungsplan im Einklang. Eine noch stärkere Begrenzung der Randsortimente (Variante 7 %-Umsatzumverteilung) ist nicht zwingend notwendig, da der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch bei dem jetzt festgesetzten Verkaufsflächenanteil nachweislich gegeben ist.

Es obliegt letztendlich der Landeshauptstadt Kiel als planende Gemeinde, zum Zwecke eines erhöhten Innenstadtschutzes über die Anwendung dieser Variante zu entscheiden. Dabei müssen auch wirtschaftliche Aspekte des Vorhabenträgers einbezogen werden, die nicht Bestandteil des Verträglichkeitsgutachtens sind.

Antrag des Ortsbeirates Schreventeich/Hasseldieksdamm

Der Ortsbeirat wünscht, dass unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens Stellplatzfläche im Bauleitverfahren als eine Tiefgarage / ggf. Split Level vorgesehen wird, um Ausweichverkehr in Wohngebiete zu vermeiden und die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Stellungnahme:

Grundsätzlich lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Tiefgarage zu.

Der angeregte Bau einer Tiefgarage bzw. das Parken unter dem Gebäude wurde investorenseitig geprüft. Die vom Investor bezifferten Mehrkosten liegen bei ca. 12 Mio. und werden als unwirtschaftlich eingeschätzt.

Die Höhe des geplanten Gebäudes wird im Bebauungsplan klar begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen. Ein zusätzliches Parkgeschoss, welches hälftig oder sogar als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

Um aber nicht weitere Flächen für die Stellplätze zu verbrauchen, die lediglich an wenigen Spitzentagen erforderlich sind, soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann somit bereits eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze (St 2) ist dementsprechend reduziert worden.

Der Bebauungsplan weist ausreichende Flächen für Stellplätze aus (Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig). Eine entsprechende Beschilderung (Leit-System) und Gestaltung der Stellplatzanlage werden den Kundenverkehr derart führen, dass vermeidbare Suchverkehre reduziert werden. Der Lieferverkehr wird ebenfalls beschildert und geleitet. Ausweichverkehre in die angrenzenden Wohnlagen sind nicht zu erwarten.

Beschluss des Ortsbeirates Mitte (in Punkten 2, 5 und 6 auch Ortsbeirat Schreventeich/Hasseldieksdamm) über folgende Anregungen:

Die Verwaltung soll prüfen, ob durch eine andere Anordnung der Gebäude die Qualität der anliegenden Grünflächen verbessert werden und somit im Süden ein hochwertigerer Grünflächenverbund geschaffen werden kann.

Stellungnahme:

Die extern beauftragte Analyse zur städtebaulichen und räumlichen Einbindung (Büro Jo Claussen Seggelke, August 2012) zeigt nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögliche Einbindung der baulichen Strukturen schonend gelingen kann.

Zwingende Vorgaben hierbei waren u. a. die Erschließung über den Westring, Erhalt wichtiger Wegeverbindungen, Schutz der Wohnquartiere und ausreichende „grüne“ Abstandsflächen.

Die Erarbeitung der Kriterien, anhand derer eine bestmögliche Einbindung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen mit ihren jeweiligen Zuordnungen erzielt werden soll, betrachtete aber auch auch den Aspekt der bestmöglichen Abwicklung von Verkehren, der Berücksichtigung von Lärmschutz und einer optimierten Oberflächenentwässerung.

Wichtiges Kriterium bei der Lage der Baukörper ist zum einen das Abschirmen der Haupterschließungsbereiche der Möbelmärkte zur Wohnbebauung nördlich des Hasseldieksdammer Weges hin, zum anderen das Schaffen von ausreichend grünen Pufferzonen. Anordnung und Form der Baukörper waren aufgrund dieser Kriterien bereits wesentliche Vorgabe bei der Mehrfachbeauftragung im Jahr 2012. Der langgestreckte Riegel des Einrichtungshauses bietet mit seiner Lage einen baulichen Schutz des Wohnquartiers vor Immissionen der zukünftigen Verkehre auf der Hauptstellplatzanlage. Neben der trennenden Wirkung zur Wohnbebauung hin ist für Möbelhäuser eine langgestreckte Grundform von Vorteil, um einen möglichst hohen Anteil an Außenwandflächen zu erzielen.

Der Puffer zwischen Baufenster und Hasseldieksdammer Weg beträgt in der vorliegenden Planung 35 – 120m. Es handelt sich um eine Maßnahmenfläche, die zugunsten Naturraum und Artenschutz intensiv entwickelt wird. Zudem liegt der Bereich der überbaubaren Flächen insgesamt ca. 2 m tiefer als der Hasseldieksdammer Weg. Aufgrund dieser gegebenen Topographie, des geplanten „Grünpuffers“ sowie des raumbildenden, straßenbegleitenden Baumbestandes entlang des Hasseldieksdammer Weges wird die künftige Bebauung orts- und landschaftsbildschonend in das Gelände eingebunden. Dies wird zusätzlich durch die vorgesehenen Pflanzbindungen und Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gestärkt.

Zum Gelände der Großen Grünen Schützengilde ist ebenfalls ein Grüngürtel vorgesehen, an dieser Stelle zwischen 20 bis 50 m breit. Diese Breite genügt, um einen raumwirksamen Grünflächenverbund zu gewährleisten, da dieser auf ganzer Länge parallel zum Grünraum der Großen Grünen Schützengilde verläuft und somit einen fließenden Übergang zu den vorhandenen Grünstrukturen herstellt.

Durch die geplante Gebäudeanordnung wird die Eingangssituation des Möbelmarktzentrum stadträumlich definiert. Die Hauptstellplatzanlage orientiert sich verkehrsgünstig zum Westring und liegt unmittelbar an der neuen Erschließung (neuer Knotenpunkt bei Zufahrt RBZ) der Fläche. Dies bietet zum einen kurze Erschließungswege, zum anderen kann so die geplante Bebauung, wie zuvor erläutert, die Stellplätze in Richtung Wohnbebauung nördlich des Hasseldieksdammer Weges abschirmen.

Gestaltete Freiflächen betonen diesen Bereich. Hierzu zählen z. B. die der Hauptstellplatzanlage zugeordneten Farbwiesen sowie Grünflächen im Bereich der vorgesehenen naturnahen Regenrückhaltebecken, die aufgrund der topographischen Bedingungen an den ausgewiesenen Standorten funktional optimal verortet sind. Auch wenn diese Gestaltungsmaßnahmen (wie Farbwiesen, naturnahe Regenrückhaltebecken) nicht als solche in die Maßnahmenflächen einbezogen sind, wirken sie sich dennoch positiv auf den Biotopverbund aus.

Mit der umfassend quantitativ und qualitativ definierten Grünzone wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung von der geplanten gewerblichen Nutzung räumlich abgeschirmt und zugleich eine Verzahnung mit umliegenden Grünstrukturen gewährleistet.

Die Verwaltung wird erneut aufgefordert, mit dem Investor Lösungen für ein Parkdeck oder Stellplätze unter dem Gebäude zu suchen, um den Flächenbedarf zu reduzieren.

Stellungnahme:

siehe zuvor

Es ist zu prüfen, ob der Skontomarkt nicht so verschoben werden kann, dass er mit dem Möbel-Kraft-Gebäude bündig abschließt, um am Westrand den Flächenverbrauch zu minimieren (mindere naturräumliche Qualität der Flächen am Ostrand).

Stellungnahme:

Ein Verschieben des SB-Möbelmarktes in die Bauflucht des Einrichtungshauses würde die Dimensionierung der Hauptstellplatzfläche (St 1) erheblich beeinträchtigen. Dies hätte zur Folge, dass wegfallende, aber erforderliche Stellplätze an anderer Stelle vorgesehen werden müssten, was wiederum zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen würde.

Die Zu- und Abfahrten auf das Gelände im Bereich der Farbwiesen sind nach verkehrstechnischen Vorgaben derart konzipiert, dass bei hohem Besucheraufkommen genügend Aufstaulängen gewährleistet sind und der Verkehrsfluss des Westrings nicht belastet wird. Somit ist auch hier kein „Puffer“ für ein Verschieben des SB-Möbelmarktes vorhanden.

Die Lage des Pylons innerhalb einer Ausgleichsfläche ist nicht akzeptabel. Der Pylon ist am Gebäude zu platzieren.

Stellungnahme:

Um die Blickbeziehung und somit die Werbewirksamkeit insbesondere in Richtung der Hauptzubringer zu gewährleisten, liegt der Standort des Pylons ca. 50 m westlich der ausgewiesenen Sondergebietsfläche. Durch Ikea und Citti-Park mit ihren jeweiligen Werbepylonen ist das Ortsbild bereits vorgeprägt. Die Höhe des neuen Pylons richtet sich mit einer maximalen Höhe von 67 m üNN nach der Höhe des vorhandenen Ikea-Pylons.

Zum Schutz der Maßnahmenflächen wird unter anderem festgesetzt, dass jegliche Beleuchtung von 22:00 bis 06.00 zu unterlassen ist. Zudem sind am Pylon bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das Streulicht auch vor 22:00 in Richtung Maßnahmenflächen zu minimieren.

Zudem stellt sich die Frage, warum im B-Plan-Entwurf noch die Stellplatzflächen St2 und St3 ausgewiesen sind, obwohl doch die Kombination aus Stellplätzen im Bereich St1 mit den Überlaufstellplätzen am RBZ 1 ausreichend sein sollte.

Stellungnahme:

Neben der Hauptstellplatzanlage (St 1) sind im Bereich der Gebäudeumfahrt, die zur Anlieferung und als Feuerwehrumfahrt benötigt wird, weitere Stellplätze (St 2 im Norden, St 3 im Westen) ausgewiesen. Im Verfahren wurde die St 2, zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, um die außenliegende Stellplatzreihe reduziert. Dies ist in den Festsetzungen entsprechend dargestellt. Eine weitere Reduzierung ist nicht vorgesehen, um die im Verkehrsgutachten berechnete notwendige Anzahl an Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen. Das Ausweichen auf die Stellplätze beim RBZ soll bei Notwendigkeit nur an wenigen Spitzentagen geschehen, nicht aber im Regelfall.

Außerdem soll geprüft werden, ob nicht bereits im B-Plan Festlegungen bezüglich der Versickerungsfähigkeiten des Belags der Stellflächen möglich sind.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan ist unter „Textliche Festsetzungen“ Nr. 4 „Stellplätze“ festgesetzt, dass die Oberflächen in wasser- und luftdurchlässiger Form herzustellen sind.

Entsprechende Gutachten und umfassende Stellungnahmen zu den verschiedenen Themenbereichen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können zusätzlich in der Gläsernen Akte eingesehen werden.

Für die Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Stüber

