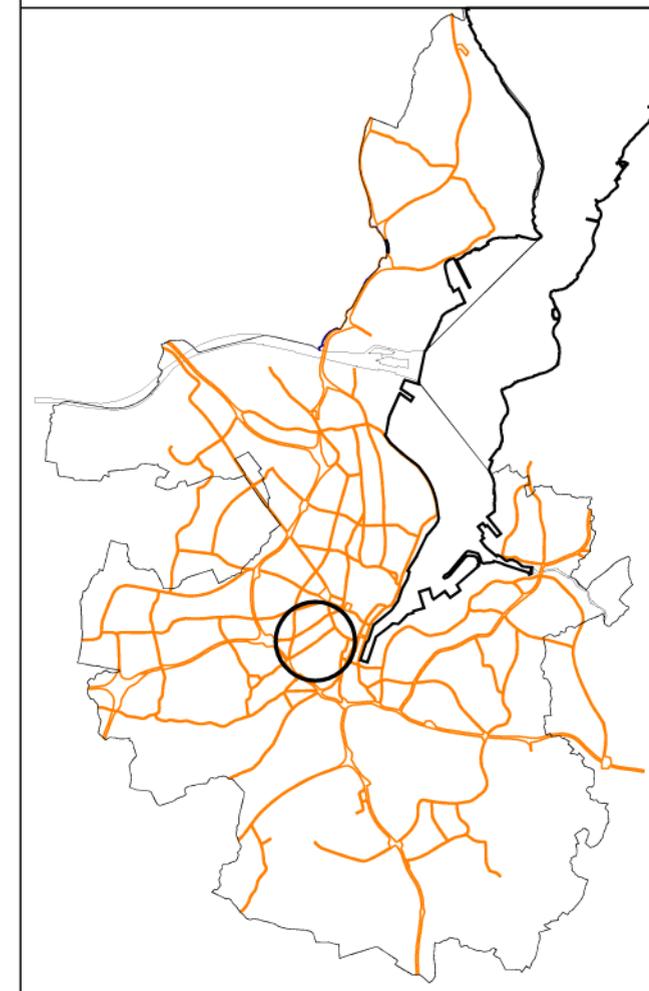
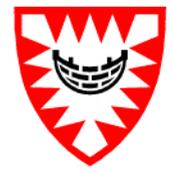


# Zeichenerklärung

-  Sonderbauflächen  
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.4 BauVO)
-  Großflächiger Einzelhandel
-  Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung



Der Entwurf der **15.** Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die städtebauliche Begründung haben in der Zeit vom **04.10.2006** bis **06.11.2006** nach vorheriger am **26.09.2006** abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Ratsversammlung hat die **15.** Änderung des Flächennutzungsplanes am **18.01.2007** endgültig beschlossen und die beigefügte städtebauliche Begründung gebilligt.

Die Genehmigung der **15.** Änderung des Flächennutzungsplanes ist am **05.03.2007** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den **05.03.2007**

**Landeshauptstadt Kiel**  
**Die Oberbürgermeisterin**  
**Stadtplanungsamt**

Im Auftrag

Krogowski

# 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel - Fassung 2000 -

**Bereich:** Kiel - Südfriedhof -, südlich Faeschstraße westlich Harmstraße rückwärtige Grundstücksgrenze Kirchhofallee und Lutherstraße

M 1:15.000

## **Städtebauliche Begründung**

### **zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Fassung 2000 - für einen Bereich in Kiel-Südfriedhof, zwischen Faeschstraße, Harmsstraße und rückwärtige Grundstücksgrenzen Kirchhofallee und Lutherstraße**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fassung 2000 – umfasst einen Bereich (ca. 1,5 ha) im Stadtteil Kiel-Südfriedhof, zwischen Faeschstraße, Harmsstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Kirchhofallee und Lutherstraße.

#### **Ausgangslage**

Die überplante Fläche ist Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in der südlichen Innenstadt. Nördlich der Faeschstraße, angrenzend an die Änderungsfläche ist für die Justizvollzugsanstalt eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol "Verwaltung" dargestellt.

Im Eckbereich Faeschstraße / Harmsstraße befindet sich in alter Bausubstanz ein co op Supermarkt mit vorgelagerten Stellplätzen, die von der Faeschstraße erschlossen sind.

Westlich anschließend hat sich vor einigen Jahren die Firma Lidl angesiedelt. Das Lidl-Grundstück wird von der Faeschstraße und der Kirchhofallee erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Kirchhofallee ist nicht besonders leistungsfähig.

Auf dem Garagenhof neben dem Lidl Parkplatz werden 55 PKW Garagen frei vermietet. Die beiden unbebauten Grundstücke am Ende der Faeschstraße werden zum Teil für frei vermietbare Stellplätze genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 633 (soll im Zuge der 15. FNP- Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 954 aufgehoben werden) weist auf diesen Flächen Wohnen "WB" 'besonderes Wohnen' aus. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung konnte wegen fehlender Nachfrage und der Grundstücksverhältnisse nur zum Teil realisiert werden. Die seit Jahren untergenutzten Grundstücke sollen nun einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die zur Zeit unbefriedigende städtebauliche Situation soll neu geordnet werden.

Die beiden Einzelhandelsgeschäfte Lidl und co op befinden sich auf Flächen, welche früher anders gewerblich genutzt wurden. Insbesondere der co op – Markt stellt sich auf dem ehemaligen Tankstellen / Werkstattgrundstück wenig ansprechend dar. Er hat außerdem keine Erweiterungsmöglichkeit.

Der Einzelhandelsbetrieb Lidl befindet sich in einer umgebauten und erweiterten ehemaligen Holzlagerhalle.

Aufgrund der fehlenden zeitgemäßen Funktionalität und der logistischen Abläufe in den Betrieben, der Unternutzung großer Grundstücksflächen im Änderungsbereich und der städ-

tebaulichen Situation besteht der Wunsch beider Einzelhandelsbetriebe, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen neu zu bebauen.

### **Planung**

Der Erhalt und die Stärkung zentraler Einkaufseinrichtungen für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung sind ein zentrales städtebauliches und strukturpolitisches Anliegen.

Beide vorhandenen Einzelhandelsbetriebe stellen seit langer Zeit etablierte und für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Einrichtungen dar. Im Einzugsbereich, bei einem Radius von ca. 1.000m um den geplanten Einzelhandelstandort, leben ca. 19.000 Einwohner und Einwohnerinnen. In relativer Nähe befinden sich einige Seniorenwohnanlagen, deren Bewohner und Bewohnerinnen auf eine wohnortnahe Versorgung besonders angewiesen sind.

Das gemeinsame Planungsziel beider Unternehmen, ein echtes Zentrum im Sinne einer kleineren Agglomeration leistungsfähiger Anbieter an einem Standort zu entwickeln, wird städtebaulich und strukturell unterstützt, zumal keine Alternativstandorte in gleichwertiger integrierter Lage vorhanden sind.

Die am westlichen Rand der südlichen Innenstadt im Bereich des Westrings vorhandenen größeren Einkaufszentren ergänzen die tägliche, wohnungsnahere Versorgung der südlichen Innenstadt.

Die Erweiterungs- bzw. Neubauabsichten der beiden Einzelhandelsunternehmen im Bereich der Faeschstraße führen jeweils für sich betrachtet zur „Großflächigkeit“. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1.200m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind in der Regel nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es daher erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

In der Flächennutzungsplanänderung soll die Wohnbaufläche als Sonderbaufläche – Einzelhandel- dargestellt werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 954 aufgestellt.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die beiden Bereiche (Zu- und Abfahrt) zur Faeschstraße und zur Kirchofallee bleiben in ihrer Lage im wesentlichen unverändert und werden lediglich bezüglich der neuen verkehrlichen Gegebenheiten technisch angepasst.

### **Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht ergibt, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (Lärm), Boden, Wasser, Klima, Landschaft und sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter als umweltverträglich eingestuft werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotop und Luft werden erhebliche Auswirkungen festgestellt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung:**

Die erheblichen Auswirkungen der Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotop und Luft werden städtebaulich für vertretbar gehalten, weil:

- sie durch umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können (u.a. Ersatzpflanzungen und Pflanzgebote),
- der Erhalt und die Stärkung zentraler Einkaufseinrichtungen für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der südlichen Innenstadt ein zentrales städtebauliches und strukturpolitisches Anliegen ist.

C.- Peter Clausen



## Gemeinsamer Umweltbericht

### 15. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 954, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 633

- Faeschstraße -

Kiel-Mitte, zwischen Faeschstraße, Harmsstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Kirchhofallee und Lutherstraße

**Stand: 06.11.2006**

<b>1</b>	<b>Anlass und Umfang der Umweltprüfung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen und -varianten</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>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</b> .....	<b>3</b>
	5.1 Schutzgut "Mensch".....	4
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	5
	5.3 Schutzgut "Boden".....	6
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	6
	5.5 Schutzgut "Luft".....	7
	5.6 Schutzgut "Klima".....	8
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	8
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	8
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB</b> .....	<b>9</b>
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	9
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	9
<b>7</b>	<b>Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken</b> ....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>11</b>

## 1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist vor allem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Erweiterungs- bzw. Neubauten der beiden bereits im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Für die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans [FNP], Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 954, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 633) 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.

Gemäß Abstimmung mit dem Innenministerium muss zur Ermittlung der Umweltauswirkungen einer FNP-Änderung nicht der größte denkbare Nutzungsumfang betrachtet werden. Stattdessen ist es ausreichend, die Inhalte des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans zur Abschätzung der künftigen Nutzungsintensität heranzuziehen. Da beide Bauleitpläne Teil derselben Gesamtplanung sind, bietet es sich an, die beiden erforderlichen Umweltprüfungen in einem gemeinsamen Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht ist Bestandteil beider Planbegründungen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 633 umfasst den gesamten Block Harmsstraße / Kirchhofallee / Lutherstraße / Schützenwall mit Ausnahme des nördlichen gelegenen Geländes der Justizvollzugsanstalt und der Gerichtsgebäude. Die Aufhebung dieses B-Plans wird – soweit nicht die zu überplanende Teilfläche betroffen ist – nachfolgend nicht näher thematisiert, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Nach Aufhebung des B-Plans Nr. 633 gilt für etwaige Bauvorhaben in diesem Gebiet der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung nach § 34 BauGB wird angesichts der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Gebiet allerdings als unrealistisch angesehen. Lediglich eine größere, heute als Stellplatz genutzte, ökologisch geringwertige Fläche unmittelbar südwestlich der Justizvollzugsanstalt könnte sich noch für eine bauliche Nutzung anbieten. Eine Quantifizierung der hier theoretisch denkbaren Umweltauswirkungen wäre im Vorwege allerdings kaum möglich. Gemäß Abstimmung mit dem Innenministerium wird diese Nutzungsoption daher nicht im vorliegenden Umweltbericht betrachtet, sondern wäre gegebenenfalls auf der Ebene der Vorhabengenehmigung zu behandeln.

Im Folgenden bezeichnet der Begriff "Plangebiet" nicht den gesamten Bereich der Aufhebung des B-Plans 633, sondern lediglich das Gebiet des neu aufzustellenden B-Plans 954 bzw. das der 15. FNP-Änderung.

## 2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 633 (siehe oben), der hier ein Besonderes Wohngebiet ausweist. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet noch als Wohnbaufläche dar. Das Planungsziel, eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen und so die wohnungsnahere Versorgung der Bevölkerung zu verbessern, erfordert die Ausweisung eines Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel" und somit auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 954 datiert vom 07.09.2006. Der Entwurfsbeschluss für die 15. FNP-Änderung wurde am 21.09.2006 gefasst.

Das B-Plan-Gebiet umfasst ca. 1,5 ha. Es wird die folgende Nutzung festgesetzt:

- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ca. 15.000 m<sup>2</sup>  
(überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen ca. 13.500 m<sup>2</sup>)

### 3 Wesentliche Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen und Fachplänen 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 –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a 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 (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt) und Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm;
- Einhaltung der in der 22. BImSchV – Verordnung über Grenzwerte für Schadstoffe in der Luft – aufgeführten Immissionsgrenzwerte sowie der Immissionswerte der TA Luft;
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

### 4 Planungsalternativen und -varianten

Ernsthafte Standortalternativen (= andere Planungsmöglichkeiten auf F-Plan-Ebene) drängen sich in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht auf. Aufgrund der Planungsvorgabe, die wohnungsnaher Versorgungssituation im Umfeld zu verbessern, kommen keine beliebigen anderen Standorte in Betracht. Der von den Unternehmen favorisierte Ausbau des etablierten Einzelhandelsstandorts sowie die Möglichkeit, die gegenwärtig vorhandenen baulichen Strukturen in naher Zukunft zu optimieren, sprechen eindeutig für die hier vorgenommene Standortwahl.

Zur Haupterschließung über die Kirchhofallee und Nebenerschließung über die Faeschstraße sowie zur Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks – mit Orientierung der Anlieferzone nach Nordwest – gibt es unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen keine sinnvolle Alternative.

### 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 findet, soweit zutreffend, die folgende Gliederung Anwendung:

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

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:** Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.
- Erhebliche Auswirkungen:** Es ist mit Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.
- Nicht umweltverträglich:** Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen.

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

### 5.1 Schutzgut "Mensch"

Um Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung durch Lichtimmissionen auszuschließen, erfolgt im Plan eine textliche Festsetzung, wonach nachts (22.00 - 6.00 Uhr) eine von Beleuchtungskörpern auf dem Betriebsgrundstück ausgehende Raumaufhellung – gemessen an der Außenseite des von der Aufhellung am stärksten betroffenen Fensters eines Wohnraums – nicht mehr als 1 lx betragen darf. Für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) erfolgt eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Aufhellung auf 3 lx.

Im folgenden wird ausschließlich der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

Um die Lärmproblematik in der Bauleitplanung sachgerecht berücksichtigen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster). Es enthält eine Darstellung der durch Verkehr und Gewerbe derzeit und künftig verursachten Schallemissionen und -immissionen sowie eine Herleitung von geeigneten Festsetzungen zur Minderung der Lärmwirkungen im künftigen Baugebiet.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauung der Nachbarschaft (nächstgelegene Immissionsorte in der Lutherstraße, in der Faeschstraße, in der Harmsstraße und in der Kirchhofallee) wird aufgrund ihrer derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung als Besonderes Wohngebiet (WB) eingestuft.

Die derzeitige Belastung durch Gewerbelärm wird bestimmt durch die beiden im Plangebiet vorhandenen Verbrauchermärkte. Die Gesamtzahl der Fahrzeugbewegungen auf den Kundenparkplätzen, die Warenanlieferung und die technische Gebäudeausstattung (Lüftung / Kühlung) bewirken in der Nachbarschaft eine Immissionsbelastung von maximal 59 bzw. 48 dB(A) tags / nachts, d.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 / 40 dB(A) tags / nachts) werden tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) eingehalten; nachts dagegen kommt es an den Immissionsorten Harmsstraße 83 und 85 zu einer teilweise deutlichen Überschreitung, die durch den durchgängigen Betrieb eines Kühlaggregats verursacht wird.

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm, ermittelt aus den vorliegenden Verkehrszahlen für die Harmsstraße und für die Kirchhofallee, liegt an einigen Immissionsorten deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005. Entlang der Kirchhofallee wird der Orientierungswert für WB-Gebiete tags stellenweise um bis zu 8 dB(A), nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Im Prognose-Nullfall (Nichtumsetzung der Planung, unveränderter Betrieb der Verbrauchermärkte) wird aufgrund der voraussichtlichen allgemeinen Verkehrszunahme die Lärmbelastung der umgebenden Wohnnutzung weiter ansteigen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass erhebliche baubedingte Lärmimmissionen nur für einen relativ kurzen Zeitraum auftreten werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung werden im Bebauungsplan für den Bereich des künftigen Sondergebiets immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Für den Beurteilungszeitraum Tag beträgt der IFSP 60 dB(A)/m<sup>2</sup>, für den Beurteilungszeitraum Nacht 40 dB(A)/m<sup>2</sup>. Bei Einhaltung dieser flächenbezogenen Schalleistungspegel ist sichergestellt, dass für den Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 – trotz deutlicher Zunahmen an einigen Immissionsorten – in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. – Eine Nachtanlieferung von Waren wird ebenfalls per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Die Berechnung des Verkehrslärms für den Planungsfall ergibt, dass die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des Plangebiets sowohl tags als auch nachts um bis zu 2 dB(A) ansteigen, wobei der nächtliche Anstieg nicht durch die Umplanung der Verbrauchermärkte, sondern durch die allgemeine Verkehrszunahme bedingt ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten; die Gesamt-Geräuschkulisse wird deutlich durch den Straßenverkehrslärm dominiert.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Entscheidendes Minderungsinstrument auf Planungsebene ist die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Dem Vorhabenträger bleibt es überlassen, durch welche baulichen oder betrieblichen Maßnahmen auf Ebene der Objektplanung die Vorgaben dieser Festsetzung erfüllt werden.

- Bewertung

Die Erzeugung von zusätzlichem Kfz-Verkehr in einer Situation, in der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Straßenverkehrslärm bereits deutlich überschritten sind, ist prinzipiell ungünstig zu bewerten. Dem sind zwei wesentliche Aspekte gegenüberzustellen: Zum einen bewegt sich der Zuwachs an Verkehrslärm unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, zum anderen werden künftig als Ergebnis der Bauleitplanung in der gesamten Nachbarschaft die Orientierungswerte – bezogen auf den Teilbereich Gewerbelärm – eingehalten, was vorher nicht der Fall war. Die Planung ist daher unter diesem Aspekt als **umweltverträglich** einzustufen.

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend versiegelt. Stellenweise finden sich Einzelgehölze und Rudimente von Staudenfluren. Auf den (nicht mehr zum Plangebiet gehörenden) Grundstücken der Kirchhofallee befinden sich schlichte Gartenflächen mit teilweise beachtlichem Großbaumbestand (Eichen, Ahorn, Birken, Platane). Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Stellplatzflächen auf wassergebundener Fläche bzw. Schotterrasen; im Randbereich stehen auch hier einige Großbäume (Walnuss, Birken, Ahorn). In der Baumbilanzierung des Grünflächenamtes werden fünf der vorhandenen Bäume als ortsbildprägend eingestuft, zehn stehen unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Im Plangebiet ist mit nur wenigen artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenvorkommen zu rechnen. Unter anderem ist das Vorhandensein von Wochenstuben und Jagdrevieren streng geschützter Fledermausarten möglich, ebenso Brutvorkommen besonders geschützter Vogelarten und Vorkommen verschiedener geschützter Insektengruppen (Hautflügler, Käfer).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Gebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird im östlichen Teilgebiet zu einer erheblichen Intensivierung der Nutzung auf bisher wenig oder nicht genutzten Flächen führen. Die ggf. noch in Ansätzen vorhandene (Ruderal-)Vegetation sowie Tierlebensräume werden beseitigt. Insgesamt ist jedoch nicht von einer bedeutenden Verschlechterung der Biotopsituation auszugehen.

Insgesamt müssen 17 Bäume fallen. Hiervon sind alle zehn durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume und alle fünf ortsbildprägenden Bäume betroffen.

Aus der Sicht des Tier- und Pflanzenartenschutzes ist die Planung als eher unproblematisch einzuzustufen. Die Durchführung einer faunistischen Potentialabschätzung und die Inanspruchnahme einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten des BNatSchG wurden von den zuständigen Stellen nicht als erforderlich angesehen.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine weiterhin unveränderte Nutzung des Plangebiets zu erwarten. – Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung 18 Ersatzbäume zu pflanzen. Im Rahmen der Begrünung des Betriebsgrundstücks wird ein Mehrfaches des erforderlichen Ausgleichs erbracht werden.

- Bewertung

Es erfolgt keine Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen, jedoch wird die Beseitigung einiger geschützter Bäume erforderlich werden. Im Hinblick auf die unter Punkt 3 aufgeführten Ziele zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume bringt die Planung in der Gesamtbewertung **erhebliche Auswirkungen** mit sich.

### 5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet weist derzeit bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Bodenaufbau ist gekennzeichnet durch anthropogen überprägte Geschiebemergel und -sande; stellenweise sind Torfe und Mudden anzutreffen. In großen Teilbereichen befinden sich Auffüllungen von mehreren Metern Mächtigkeit, zum Teil mit einem großen Anteil aus Bauschutt oder sonstigen Beimengungen (z.B. Schlacke, Asche). – Im gesamten Gebiet ist das Vorkommen von verfüllten Bombenkratern sowie von kleinräumigen Bodenkontaminationen möglich. Für das Grundstück Harmsstraße 87 (Verdachtsfläche AS 302) wird aufgrund der spezifischen langjährigen Vornutzung (Tankstelle/Kfz-Werkstatt) ein Hinweis auf einen konkreten Kontaminationsverdacht in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die wenigen bisher nicht versiegelten Bereiche des künftigen Baugebiets werden im Zuge der Planumsetzung nahezu vollständig versiegelt werden. Beim Antreffen von Bodenkontaminationen können Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Bewertung von Aushubmaterial erforderlich werden. – Im Falle einer Nichtüberplanung des Gebiets würde der heutige Zustand voraussichtlich erhalten bleiben. – Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die absehbare geringfügige Beeinträchtigung des Bodens im Plangebiet steht nicht im Einklang mit den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zum Schutz der Bodenfunktionen. Andererseits erfüllt die Planung ausdrücklich die gesetzliche Forderung, vordringlich bereits vorbelastete Flächen im Innenbereich zu nutzen, anstatt an anderer Stelle erstmals in Natur und Landschaft einzugreifen. Die Planung ist somit im Hinblick auf das Schutzgut "Boden" noch als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

### 5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Örtlich kann oberflächennah Grundwasser in den sandigen Schichten angetroffen werden. Aufgrund der zunehmenden

Versiegelung ist eine geringfügige Abnahme der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde der heutige Zustand voraussichtlich erhalten bleiben. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die Reduzierung der Grundwasserneubildung widerspricht zwar im Grundsatz den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zum Schutz des Grundwassers, ist aber aufgrund ihres geringen Umfangs nicht als erheblich einzustufen. Hinsichtlich des Schutzguts "Wasser" ist die Planung daher **umweltverträglich**.

## 5.5 Schutzgut "Luft"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Über die verkehrsbedingte Belastung der Luft im Bereich des Plangebiets liegen derzeit keine Messdaten vor. Die Verkehrsprognose formuliert einen Anstieg auf über 13.000 Kfz-Fahrten auf dem Abschnitt der Kirchhofallee als Resultat der Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte. Da für eine geringfügig stärker belastete Situation (Ringstraße Nähe Schützenwall) seitens der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein die Überschreitung des Stickstoffdioxid-Grenzwerts der 22. BImSchV prognostiziert wird, wurde für die Planung eine gutachterliche Immissionsprognose veranlasst, die einen Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall beinhaltet.

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

Bei Verzicht auf die aktuelle Planung würde keine (durch die Markterweiterungen bedingte) Zusatzbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe erfolgen; lediglich infolge des allgemeinen Verkehrszuwachses im Straßennetz und aufgrund von Änderungen im Emissionsverhalten der Kraftfahrzeuge wären Veränderungen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand zu erwarten.

Sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall werden für die untersuchten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) die Immissionswerte der TA Luft und die z.T. bereits heute, z.T. erst ab 2010 geltenden Grenzwerte der 22. BImSchV überall sicher eingehalten.

Im Planfall ergeben sich an den untersuchten Einzelpunkten der vorhandenen Bebauung in der Regel geringe Zunahmen (Feinstaub: bis zu 2%), stellenweise deutliche Zunahmen von bis zu 12% (Jahresmittel NO<sub>2</sub>) und sogar bis 60% (Benzol). Die größten Zunahmen sind naturgemäß an Gebäudefronten in der Umgebung der neuen PKW-Stellplatzanlage zu erwarten. Im größten Teil des Untersuchungsgebiets liegen dagegen die prognostizierten Zunahmen in der Größenordnung von 5% oder darunter.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Derartige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Bewertung

Trotz des planungsbedingten Verkehrszuwachses auf dem Betriebsgrundstück und im öffentlichen Straßennetz ist eine Überschreitung der einschlägigen Immissions- und Grenzwerte in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Die Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte wird überwiegend zu geringen, punktuell jedoch zu sehr deutlichen Zunahmen der Schadstoffbelastung führen. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Planung **erhebliche Auswirkungen** mit sich bringen.

## 5.6 Schutzgut "Klima"

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass der heute unversiegelte Teil des Plangebiets eine klimatische Ausgleichsfunktion für angrenzende bebaute Flächen besitzt, die im Falle einer unveränderten Nutzung auch weiterhin erhalten bleiben würde. – Durch die Überplanung wird es in folgedessen nicht zu einer erheblichen Veränderung des Lokalklimas kommen.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, jedoch tragen alle Begrünungsmaßnahmen im Gebiet zu einer günstigen Entwicklung des Lokalklimas bei.

- Bewertung

Die Planung widerspricht nicht den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zur Erhaltung eines möglichst günstigen Lokalklimas. Die aktuelle Planung ist insofern **umweltverträglich**.

## 5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet weist aufgrund der Vornutzung keine Besonderheiten im Hinblick auf Struktur- reichtum oder landschaftliche Vielfalt auf. Der Bereich ist nicht Bestandteil einer überörtlichen Biotopverbundplanung.

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

Als Folge der Planung wird eine Nutzungsintensivierung eintreten, die das Erscheinungsbild des Gebiets jedoch voraussichtlich nicht grundlegend verändern wird. – Bei Nichtumsetzung der Planung würde der heutige Zustand erhalten bleiben. – Die vorgesehenen Gehölzpflan- zungen tragen zur Minderung des Verlustes an Grünstrukturen bei.

- Bewertung

Die Planung ist hinsichtlich des Schutzguts "Landschaft" als **umweltverträglich** einzustufen.

## 5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Kulturdenkmale. In der unmittelbaren Umgebung sind als Denkmale der Gebäudekomplex Justizvollzugsanstalt / Landgericht / Amtsgericht zwi- schen Faeschstraße und Schützenwall sowie die Wohngebäude Kirchhofallee 66, 70 bis 74 und 80 und Harmsstraße 85 zu nennen.

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

Eine Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern ist weder im Planungsfall noch bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung zu erwarten; Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Bewertung

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen. Für das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter" ist sie als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

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

### **6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne**

Der Landschaftsplan stuft das Plangebiet als Fläche für die Siedlungsentwicklung (hier jedoch als Wohnbaufläche, nicht als Sonderbaufläche) ein. Die Abweichung ist angesichts des Verhältnisses von bisheriger zu künftiger Nutzung zu vernachlässigen.

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

Eine erhebliche Zunahme von Lärmemissionen als Folge der Planung ist nicht zu erwarten (siehe Punkt 5.1). Eine Überschreitung von Luftschadstoff-Immissionswerten und von derzeitigen oder ab 2010 geltenden Grenzwerten der 22. BImSchV ist nicht zu erwarten (siehe Punkt 5.5).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Kiel. Die Art der Energieversorgung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt; auch bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

## **7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken**

Soweit für die Umweltprüfung Fachbeiträge herangezogen wurden, handelt es sich um Ergebnisse standardisierter Erhebungen bzw. Berechnungen (siehe Abschnitt 9). Zur Prognoseunsicherheit auf der Ebene des Bebauungsplans gehört, dass die sichere Quantifizierung aller Arten von Umweltauswirkungen (z.B. Zunahme verkehrsbedingter Immissionen) nicht möglich ist. Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm SoundPlan 6.3, die Schadstoff-Ausbreitungsberechnungen bzw. -Immissionsprognosen mit den Modellen MISKAM und PROKAS.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

### 6 Monate nach Ratsbeschluss zur 15. FNP-Änderung

- Überprüfung: Ist der Bebauungsplan 954, der die Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der F-Plan-Änderung bildete, im Parallelverfahren oder zeitnah in der ursprünglich vorgesehenen Form beschlossen worden?

### 5 Jahre nach Ratsbeschluss zur 15. FNP-Änderung

- Überprüfung: Ist der Bebauungsplan 954, der die Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der F-Plan-Änderung bildete, zwischenzeitlich geändert worden? Ermöglicht die Bebauungsplan-Änderung eine intensivere Nutzung?

### 12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 954

- Überprüfung: Wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen in der vorgesehenen Weise durchgeführt?

### 3 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 954

- Überprüfung: Haben sich die immissionsbezogenen Festsetzungen als wirksam erwiesen, oder gab es unerwartete immissionsbedingte Konflikte?

- Überprüfung: Hat sich nach vollzogener Erweiterung der beiden Verbrauchermärkte die Verkehrsprognose im wesentlichen bestätigt?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

## **9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge**

Aus Anlass der Bauleitplanung wurden die folgenden umweltbezogenen Gutachten, Fachbeiträge und Planunterlagen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 zur Aufstellung des B-Plans Nr. 954, "Faeschstraße", in der Stadt Kiel.  
WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH, Neumünster 2006.
- Luftschadstoffuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 954 der Landeshauptstadt Kiel.  
LAIRM CONSULT GMBH, Hammoor 2006.
- B-Plan 954, "Faeschstraße": Baumbestand und -bilanzierung.  
LH KIEL, GRÜNFLÄCHENAMT.
- B-Plan 954, "Faeschstraße": Faunistisch-floristische Ersteinschätzung.  
LH KIEL, UMWELTSCHUTZAMT.

## 10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

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

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung (mit kurzer Erläuterung)</u>
<b>Mensch</b> (Lärm)	<b>Umweltverträglich</b> Starke Vorbelastung der umgebenden Wohnnutzung durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Planung bewirkt einen Zuwachs des Verkehrslärmpegels, jedoch unterhalb der Wahrnehmungsschwelle, sowie als Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand eine generelle Einhaltung der DIN 18005-Werte, bezogen auf den Teilbereich Gewerbelärm.
<b>Tiere und Pflanzen, Biotope</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Keine Inanspruchnahme von ökologisch hochwertigen Flächen, aber Beseitigung einiger geschützter Bäume.
<b>Boden</b>	<b>Umweltverträglich</b> Geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades.
<b>Wasser</b>	<b>Umweltverträglich</b> Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
<b>Luft</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Überwiegend geringe, punktuell jedoch sehr deutliche Zunahme der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung. Keine Überschreitung der einschlägigen Immissions- und Grenzwerte.
<b>Klima</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.
<b>Landschaft</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine erhebliche Beeinträchtigung von landschaftlicher Vielfalt, Strukturreichtum und Biotopverbund.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine Beeinträchtigung von Baudenkmalen oder von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen.

Belange nach § 1a Abs. (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Nutzungsbezogene Darstellungen des Landschaftsplans oder anderer Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen.
- 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.