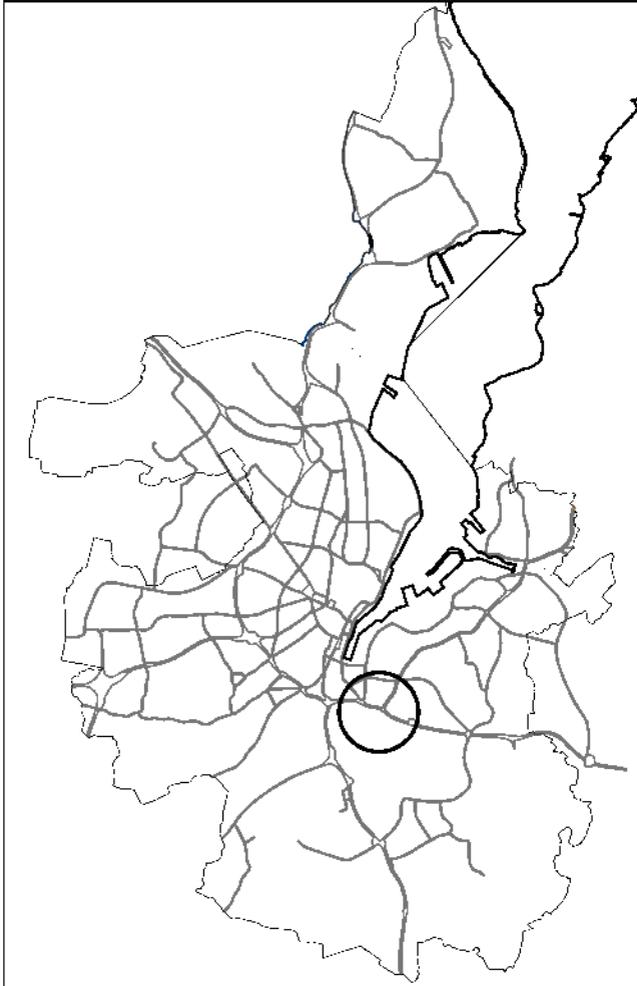


Zeichenerklärung

-  Sonderbaufläche (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
-Großflächiger Einzelhandel-
-  Unterirdische Leitung (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)
-Elektrizität-
-  Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung



Der Entwurf der **1.** Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom **27.01.2004** bis **27.02.2004** nach vorheriger am **19.01.2004** abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Ratsversammlung hat die **1.** Änderung des Flächennutzungsplanes am **13.05.2004** endgültig beschlossen und den beigefügten Erläuterungsbericht gebilligt.

Die Genehmigung der **1.** Änderung des Flächennutzungsplanes ist am **09.08.2004** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den **09.08.2004**.

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Krogowski

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel - Fassung 2000 -

Bereich: Kiel- Gaarden Süd:
südlich Theodor- Heuss- Ring
westlich Ostring
nördlich der Kleingärten Sieversdiek

Erläuterungsbericht

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Fassung 2000 - für einen Bereich in Kiel-Gaarden-Süd, südlich Theodor-Heuss-Ring, westlich Ostring, nördlich der Kleingärten Sieversdiek.

Ausgangslage

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan - Fassung 2000 - ist überwiegend als gewerbliche Baufläche, der südliche Teil in einer Tiefe von 50 m als Grünfläche - Dauerkleingärten - dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche wurde in der Vergangenheit von einem Produktionsbetrieb genutzt. Bei den im Süden angrenzenden Grünflächen handelt es sich um städtische Kleingartenflächen, teilweise mit Gehölzbestand. Der am Ostrand des Änderungsbereiches verlaufende verlängerte Ostring ist nicht als Verkehrsfläche dargestellt, weil dieser Straßenabschnitt keine überörtliche Verkehrsbedeutung hat.

Planung

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - in dem genannten Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen geschaffen werden.

Städtebauliche Planung

Die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit überregionaler Bedeutung hat die Aufgabe, die Bevölkerung Kiels und der Region nicht nur mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern auch mit Gütern und Dienstleistungen des spezifischen, höheren Bedarfs zu versorgen. Die oberzentrale Bedeutung des Kieler Einzelhandels muss erhalten, verbessert und ausgebaut werden.

Die Einzelhandelsversorgungsfunktion wird in Kiel in der City, in Stadtteilzentren und in großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Rande der Innenstadt wahrgenommen.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit überregionaler Bedeutung befinden sich an leistungsfähigen Verkehrsstraßen. Ein Schwerpunkt bildet der Eckbereich A215/ B76.

Das Einkaufszentrum „Ostseepark- Raisdorf“ hat dazu geführt, dass sich im östlichen und südlichen Stadtgebiet kaum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überregionaler Bedeutung angesiedelt haben. Auf der Verkehrsachse nach Raisdorf soll im Bereich Theodor-Heuss-Ring und der südlichen Verlängerung des Ostrings ein ergänzender Einzelhandelsstandort geschaffen werden, um das Versorgungsungleichgewicht zwischen Ost- und Westufer zu mindern und einem weiteren Abfluss von Kaufkraft vorzubeugen.

Die verkehrliche Erschließung dieses Standortes erfolgt sowohl von der südlichen Nebenfahrbahn des Theodor-Heuss-Ringes als auch vom Ostring.

Verkaufsflächen

Das am 21.09.2000 von der Ratsversammlung beschlossene Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Kiel sieht im Szenario 4a ausdrücklich die Entwicklung von Einzelhandel auf der Achse Elmschenhagen / Raisdorf vor.

Das Konzept sagt u. a. aus, dass bei einer angenommenen Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m² die Umsatzzuwächse überwiegend von außerhalb kommen, jedoch für den Bereich ein Nutzungskonzept zu erarbeiten ist, das negative Auswirkungen in Gaarden auf ein verträgliches Maß reduziert.

Mit den Beschlüssen der Ratsversammlung vom 10.10. und 21.11.2002 zum Nutzungskonzept „Sondergebiet Johnson & Johnson“ wurden folgende Flächenoberbegrenzungen bestimmt:

• Baumarkt	13.000 m ²	
• Fachmarkzentrum	10.100 m ²	
• Büroflächen	<u>2.000 m²</u>	
	23.000 m ²	Verkaufsflächen

Zusammen mit dem Nutzungskonzept „Sondergebiet Johnson & Johnson“ beschloss die Ratsversammlung am 21.11.2002 ein „Konzept zur Stabilisierung des Einzelhandels in Gaarden“.

Dieses Konzept sagt u. a. aus: „Für das Gaardener Zentrum wird ein verbindliches integriertes Handlungskonzept (Einzelhandel, städtebauliche Aufwertung, Stadtteilmaking) mit konkreten Maßnahmen und einem Zeitplan erarbeitet und in wesentlichen Punkten, z. B. im Rahmen der Programme „Soziale Stadt“ und URBAN II umgesetzt.

Im Laufe des weiteren Planungsfortschrittes wurden zur besseren Ausnutzung des Grundstücks die max. zulässige Verkaufsfläche um zusätzliche Außenverkaufsflächen erhöht. Die zulässigen Einzelhandelsortimente wurden konkretisiert:

nichtzentrenrelevante Sortimente (Baumarkt und Gartencenter)		16.500 m ²
zentrenrelevante Sortimente		10.100 m ²
– davon Lebensmittel max.	800 m ² ,	
– weitere Waren des tägl. Bedarfs	800 m ² ,	
– Shops und Restauration max.	500 m ²	<u> </u>
	Verkaufsfläche max.	26.600 m ²
	Bürofläche	2.000 m ²

Diese Veränderung wurde dem Bauausschuss am 08.01.2004 in einer Geschäftlichen Mitteilung mitgeteilt, gleichzeitig beschloss der Bauausschuss den 1. Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 938. Die Ratsversammlung hat am 15.01.2004 dieser Veränderung mit dem Entwurfsbeschluss 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Fassung 2000 zugestimmt.

Im Laufe des Verfahrens wurden, aufgrund aktueller lokaler und regionaler Nachfrage- und Angebotsentwicklung, die Flächen für zentrenrelevante Sortimente zugunsten der nichtzentrenrelevanten Sortimente reduziert:

nichtzentrenrelevante Sortimente (Baumarkt und Gartencenter)		ca. 20.000 m ²
zentrenrelevante Sortimente		ca. 6.000 m ²
(davon Lebensmittel max.	800 m ² ,	
weitere Waren des tägl. Bedarfs	800 m ² ,	
Shops und Restauration max.	500 m ²	<u> </u>
	Verkaufsfläche insgesamt ca.	26.000 m ²
	Bürofläche insgesamt ca.	2.000 m ²

Die restriktive Einschränkung insbesondere innerhalb der zentrenrelevanten Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel) im Zusammenhang mit dem Konzept zur Stabilisierung des Einzelhandels in Gaarden, lassen nur geringe Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum am Vinetaplatz erwarten.

Durch die Zulässigkeit eines für Kiel neuen Baumarktes mit einem zu den vorhandenen Märkten alternativen Sortimentsangebot soll eher an das Umland verlorengegangene Kauf-

kraft in die Stadt zurückgeführt, als ein unnötiger Verdrängungsprozess innerhalb der Branche forciert werden. Das gleiche gilt für das zulässige zentrenrelevante Sortiment *Sport, Spiel und Freizeitartikel*.

Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wird die Funktion des Oberzentrums gestärkt. Wesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind nicht zu erwarten.

Die endgültige Festlegung der Flächengrößen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 938. Die Definition von „zentrenrelevanten“ und „nichtzentrenrelevanten“ Sortimenten, insbesondere des täglichen Bedarfs, ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Liste.

Landschaftsplan / Auswirkungen auf die Umwelt

Der Landschaftsplan stellt im Änderungsbereich die bislang gewerblich genutzte Fläche als Gewerbefläche dar. Im südlichen Teil der Gewerbefläche ist ein Kleingewässer (Biotop gem. § 15a Abs. 1) eingetragen. Die Inaussichtstellung zur Beseitigung der Biotope ist abgestimmt. Das Landesamt für Natur und Umwelt hat keine Bedenken geäußert.

Über die gewerbliche Baufläche hinaus wird im Süden eine ca. 1 ha große Kleingartenfläche, teilweise mit Gehölzbestand, durch die neue Sonderbaufläche überplant.

Vom Ersatz der Dauerkleingärten kann abgesehen werden, da im Süden Kiels kein Bedarf an Kleingärten besteht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag und Grünordnungsplan Nr.938) im Detail geregelt.

Auf der Ebene Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist festzustellen, dass die Eingriffe in die Natur

- Beseitigung zahlreicher Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung und Baumschutzverordnung fallen,
- Beseitigung eines Kleingewässers,
- Beseitigung eines Sumpfes,
- Beseitigung eines Steilhanges im Binnenland,
- Beseitigung eines Grabens mit Feuchtgebüsch,
- Versiegelung einer Fläche von ca. 1 ha außerhalb der nach § 34 BauGB zu überbauenden Fläche (Außenbereich)

ausgleichbar sind. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope können zur Zeit im Stadtgebiet keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Hierfür soll der Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung erfolgen.

Die Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind zulässig, da die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Abwägung der Belange des Naturschutzes mit den verkehrlichen, betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Gründen führten bei Würdigung aller Umstände zur Inanspruchnahme von Grünflächen.

Dipl.-Ing. Ronald Klein-Knott
Bürgermeister