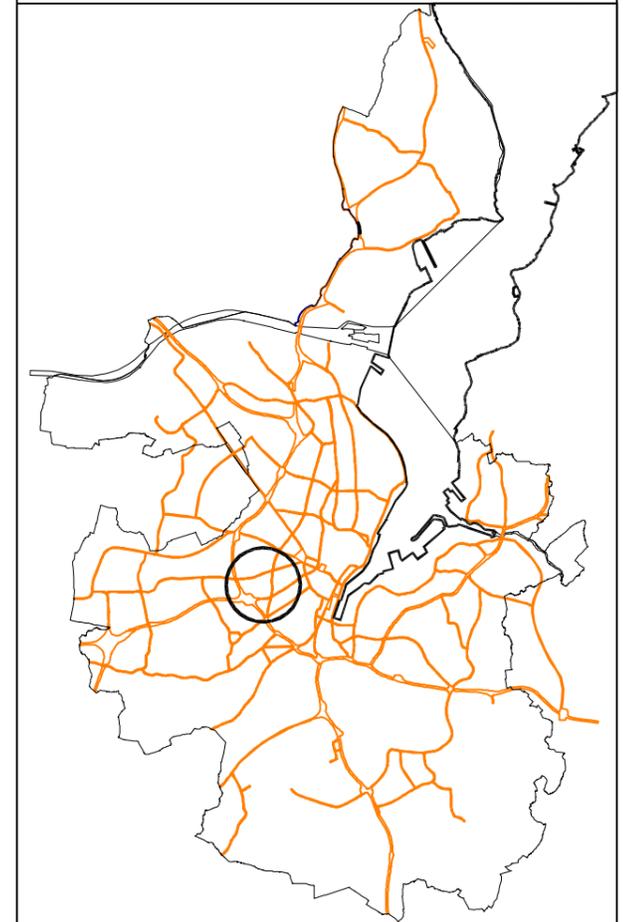


Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO
-  SONDERBAUFLÄCHE
 - E Großflächiger Einzelhandel
-  GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
-  Dauerkleingärten
-  Hauptwanderweg
-  FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Landeshauptstadt Kiel



Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach vorheriger am abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der Auslegungsfrist abgegeben werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Ratsversammlung hat die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes am endgültig beschlossen und die beigefügte Begründung gebilligt.

Die Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Verfahrensstand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf 32. Änderung Flächennutzungsplan Landeshauptstadt Kiel Fassung 2000

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



KURZBEGRÜNDUNG

32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

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

Übersichtskarte o.M.



Verfahrensstand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

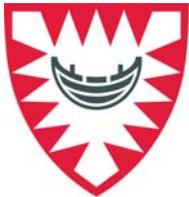
Begründungsinhalt:

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren
3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
4. Übergeordnete Planungen
5. Vorangegangene Analysen und Gutachten
6. Planung
7. Planinhalt und Darstellungen
8. Umweltprüfung
9. Erschließung
10. Anhang

Anlagen: Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktes, Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes, Verkehrs- und Erschließungsgutachten

Stand: 01.10.2013

Auftraggeber:



Landeshauptstadt Kiel
vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9
24103 Kiel

Auftragnehmer:



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	1
2.1. Rechtsgrundlagen	1
2.2. Verfahren	1
3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES	2
3.1. Lage	2
3.2. Abgrenzung	3
3.3. Größe	3
3.4. Gebiets-/Bestandssituation	3
3.5. Planungsrechtliche Situation	4
3.6. Erschließungssituation	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2. Regionalplan	5
4.3. Flächennutzungsplan	5
4.4. Landschaftsplan	6
4.5. Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland	6
4.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)	6
4.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)	7
4.8. Verkehrsentwicklungsplan	7
5. VORANGEGANGENE ANALYSEN UND GUTACHTEN	7
5.1. Planungsalternativen	7
5.2. Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes	8
5.3. Verkehrs- und Erschließungsgutachten	9
5.4. Immissionen	10
6. PLANUNG	10
6.1. Beschreibung des Planvorhabens	10
6.2. Ziele der Planung	10
6.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
7. PLANINHALT UND DARSTELLUNGEN	11
7.1. Städtebauliches Konzept	11
7.2. Flächendarstellungen	11
8. UMWELTPRÜFUNG	12
9. ERSCHLIESSUNG	12
9.1. Verkehrliche Erschließung	12
10. ANHANG	13
10.1. Rechtsgrundlagen	13
10.2. Quellenverzeichnis	14
ANLAGEN:	14

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Möbel Kraft AG Bad Segeberg beabsichtigt die Ansiedlung eines Möbelhauses in der Landeshauptstadt Kiel. Ergänzt werden soll dieses Angebot durch einen Möbeldiscounter in unmittelbarer Nachbarschaft auf demselben Grundstück. Aufgrund der Größenordnung (Möbel Kraft ca. 40.000 m² Verkaufsfläche, Discounter ca. 8.000 m² Verkaufsfläche) ist das Gesamtvorhaben von überregionaler Bedeutung.

Da für das Planungsgebiet bisher kein Bebauungsplan existiert und die geplante Nutzung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist für das Planungsgebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung wird.

2.2. Verfahren

Der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel hat am 22.09.2011 und die Ratsversammlung am 29.09.2011, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988 beschlossen.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988 im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

3.1. Lage

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Landeshauptstadt Kiel im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Südfriedhof, nordöstlich der Anschlussstelle der A215 zum Olof-Palme-Damm (B76).

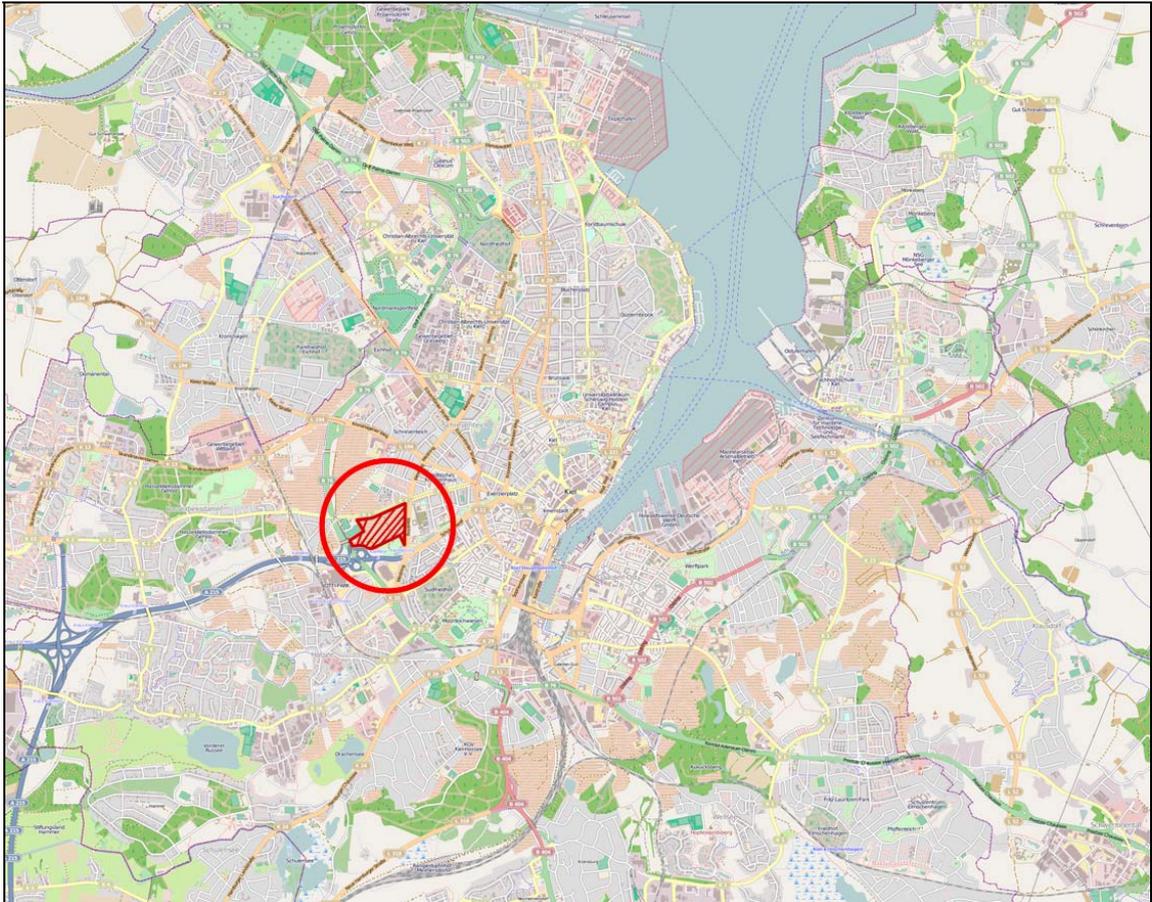


Abb. 2: Lage der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Kartengrundlage: openstreetmaps.org; Bearbeitung: IPP Kiel)

3.2. Abgrenzung

Das Planungsgebiet wird durch den Hasseldieksdammer Weg im Norden und den Westring im Osten begrenzt. Den südlichen Rand bildet das Endstück der A215 und westlich den Abschluss des Olof-Palme-Damm. Die Flächen des FC Kilia von 1902 e.V. im Nordwesten und der Großen Grünen Schützengilde von 1412 im Süden sind nicht Teil des Planungsgebietes.

Der Bereich ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

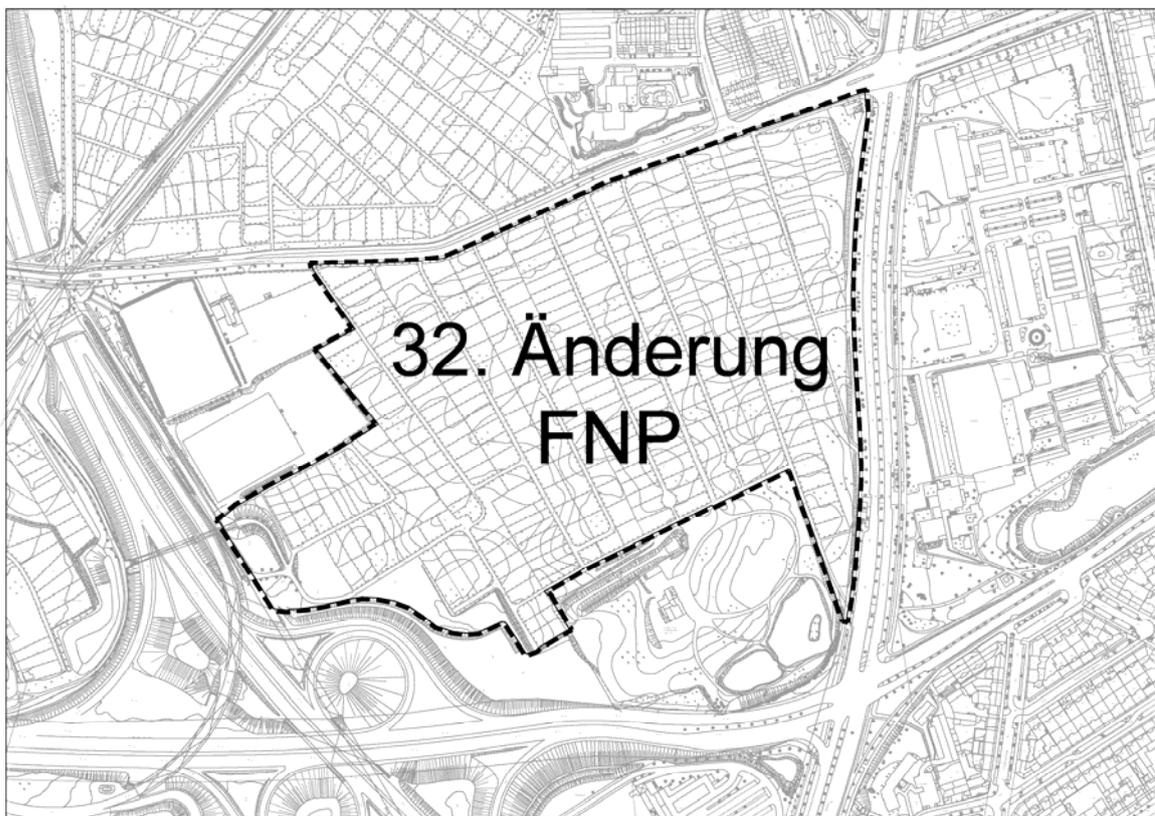


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 988 (Kartengrundlage: LH Kiel, Bearbeitung IPP Kiel)

3.3. Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m ²
Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	186.700

3.4. Gebiets-/Bestandssituation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Fläche für Dauerkleingärten genutzt.

Der Park der benachbarten Großen Grünen Schützengilde ist als Gartendenkmal und das Vereinsgebäude als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der LH Kiel eingetragen.

3.5. Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.6. Erschließungssituation

Das Planungsgebiet wird derzeit über den Hasseldieksdammer Weg erschlossen. Mehrere Wege führen zu den einzelnen Kleingärten. Ein zentraler Weg bildet zusätzlich die Zufahrt zum Vereinsgelände der Großen Grünen Schützengilde. Zusätzlich kann das Planungsgebiet über die bestehenden überörtlichen Wanderwege fußläufig erschlossen werden. Diese verlaufen aus westlicher Richtung über den Mühlenweg entlang des Olof-Palme-Dammes und mit einer Brücke über den Olof-Palme-Damm entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes zum Westring. Ein direkter Anschluss an die A215 besteht nicht.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP– Fassung 2010) Schleswig Holstein stellt die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum dar und dokumentiert damit die große Bedeutung als überregionales Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum. Ziel für das Oberzentrum ist, 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 im Oberzentrum zu realisieren. Daher sollen bedarfsgerechte Flächenangebote geschaffen bzw. vorgehalten werden. Somit folgt die vorliegende Bauleitplanung den landesplanerischen Zielen der Raumordnung.

4.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2001) werden für den Ordnungsraum Kiel unterschiedliche Ziele zur Bewältigung des Strukturwandels durch die Sicherung und Vergrößerung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes in der Landeshauptstadt angestrebt. Darunter wird auch das Ziel einer offensiver zu betreibenden Gewerbeflächenpolitik aufgeführt. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums kann als ein wesentlicher Baustein einer aktiven Ansiedlungspolitik bezeichnet werden.

4.3. 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 (B-Plan Nr.988) durchgeführt wird. Dabei ist der bedeutsame Fuß- und Radweg als Hauptwanderweg zu erhalten.

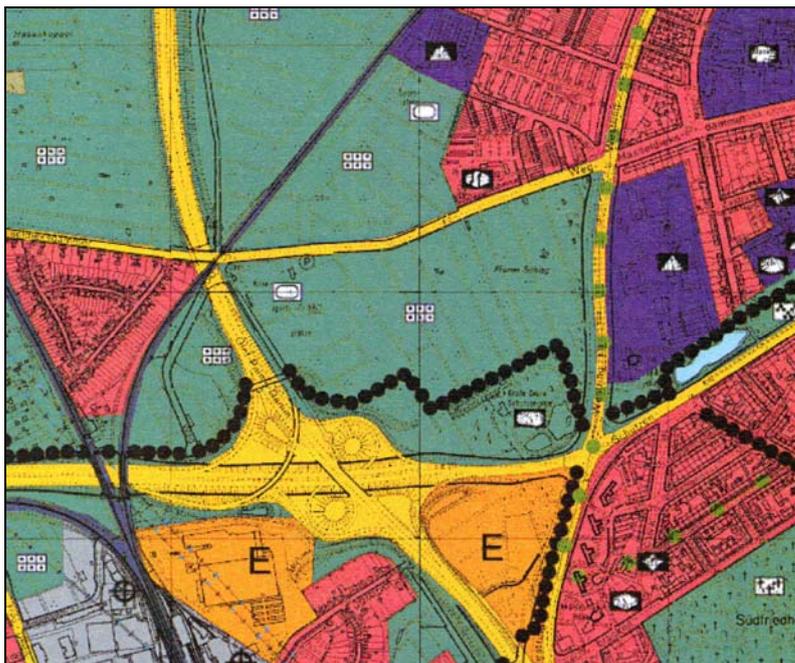


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (LH Kiel)

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Planungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Zudem werden im Osten Flächen zum Schutz hoch anstehenden Grundwassers dargestellt. Im Planungsgebiet verlaufen mehrere Wanderwege. Entlang des Westrings sind außerdem landschaftsprägende Gehölze dargestellt, die sich im Süden in einer Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen aufweiten.

Der Landschaftsplan ist infolge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit weiteren Änderungen anzupassen.

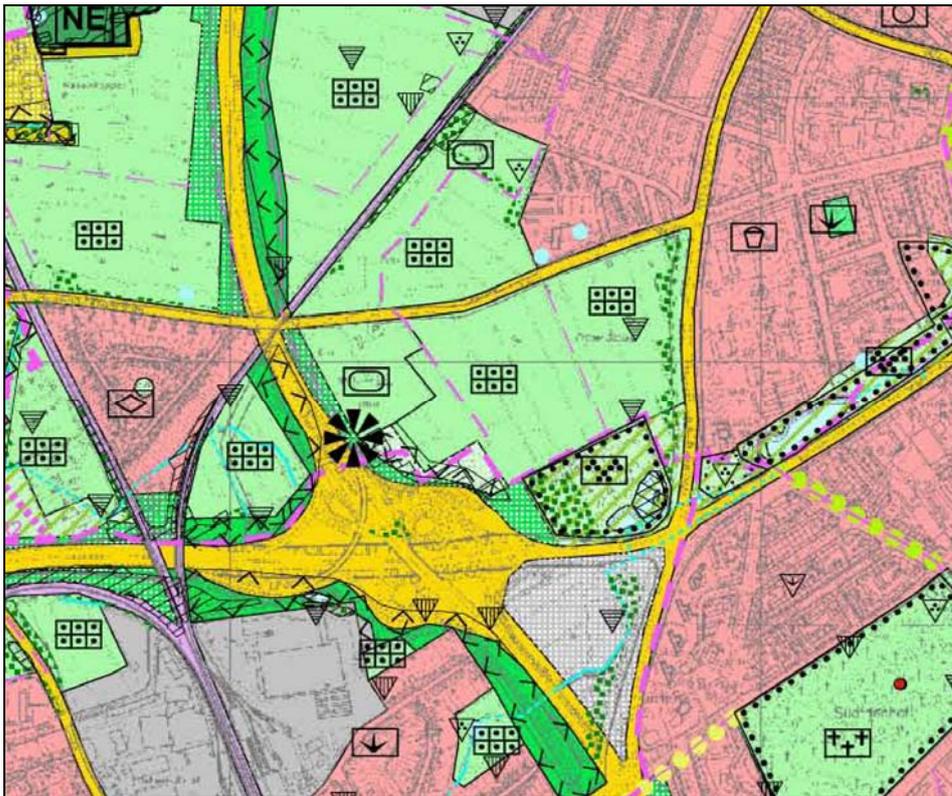


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan (LH Kiel)

4.5. Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland

In der Karte Gesamtkonzept des Freiräumlichen Leitbildes Kiel und Umland (Landeshauptstadt Kiel 2007) ist das Bearbeitungsgebiet komplett als Teil der Grünflächen des „Innenstadtringes“ definiert. Des Weiteren sind die potentiellen örtlichen Verbundstrukturen des Freiraumsystems südlich der Autobahn A 215 dargestellt. Der Themenplan Erholung zeigt das Planungsgebiet als Kleingartengürtel. Im Themenplan Biotopverbund zeigen sich die Bedeutung der Grünflächen der Großen Grünen Schützengilde und ihr Anschluss an den bestehenden Biotopverbund.

4.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)

Das INSEKK soll städtische Fachkonzepte, Planungs- und Beteiligungsprozesse in ein strategisches und handlungsorientiertes Konzept zusammenführen und räumliche Schwerpunkte der strategischen Stadtentwicklung bilden.

So wird eine Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre aufgezeigt und die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte mit entsprechenden Schlüsselprojekten dargestellt. 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 Einhalt entgegenzuwirken und diese zu stärken. Gleichzeitig soll der Kaufkraftabfluss in die Region minimiert werden 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.

4.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)

Gemäß des beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Kiel (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010) will Kiel Oberzentrum mit attraktivem Einzelhandelsangebot bleiben und diese Funktion ausbauen. Bei Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden vor allem absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimenten gesehen. Für die Ansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sieht das GEKK in erster Linie die Sonderstandorte des Typs A (Fachmarktstandorte) vor, die über verkehrlich gut erreichbare Standorte für überwiegend großflächige Betriebseinheiten verfügen. Entsprechend dem Konzept ist auch die Ausweisung eines neuen Sonderstandortes zu prüfen. Die Voraussetzungen sind für das Planungsvorhaben gegeben, dass damit den Zielen des GEKK entspricht.

4.8. Verkehrsentwicklungsplan

Mit der räumlichen Nähe zu der Anschlussstelle der A 215, dem Olof-Palme-Damm und dem Westring ist das Planungsgebiet sowohl örtlich als auch überregional erschlossen.

5. VORANGEGANGENE ANALYSEN UND GUTACHTEN

Hinweis: Wesentliche Ergebnisse der für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten sind nachfolgend dargestellt und bilden die Grundlage für die Planung. Nähere Ausführungen sind den Fachgutachten zu entnehmen, die in der „gläserne Akte“ zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft unter www.kiel.de eingesehen werden können.

5.1. Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorplanungen fand eine erste Standortsuche durch die Landeshauptstadt Kiel statt, die durch einen externen Gutachter zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeweitet und vertieft wurde. In der vertiefenden „Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013) wurden nach einer Vorauswahl innerhalb des Kieler Stadtgebiets insge-

samt 11 Standortoptionen anhand von jeweils fünf Kriterienkategorien bzw. 13 Einzelkriterien untersucht und aus stadtplanerischer Perspektive in ihrer Eignung eingeschätzt.

Im Ergebnis erweisen sich 7 von 11 geprüften Standortoptionen als nicht geeignet oder kaum geeignet. Für eine Ansiedlung des Möbelmarktzentrum kommen sie wegen diverser Schwächen nicht in Betracht. Demgegenüber erweisen sich vier Standortoptionen für eine Ansiedlung grundsätzlich geeignet oder zumindest bedingt geeignet. Für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum bestehend aus einem Einrichtungshaus und einem SB-Möbelmarkt empfiehlt das Gutachten die Nutzung des Standorts Westring. Dieser bietet innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Kiel die besten Rahmenbedingungen zur Realisierung eines solchen Einzelhandelsstandortes.

5.2. Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes

Die Auswirkungen des geplanten Möbelmarktzentrum auf den Einzelhandelsstandort Kiel wurden im „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013) untersucht.

Das Planvorhaben umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 48.000 qm, wovon 40.000 qm auf das Einrichtungshaus und 8.000 qm auf den SB-Möbelmarkt entfallen. Für zentrenrelevante Sortimente ist innerhalb der beiden Märkte eine Verkaufsfläche von zusammen 9.040 qm vorgesehen, was einem prozentualen Anteil von rd. 18,8 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

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 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.

Für die Innenstadt der Landeshauptstadt Kiel wurden in den gemäß Gesamtstädtischem Einzelhandelsentwicklungskonzept (GEKK 2010) bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ Umverteilungsquoten in Höhe von 12,8 % und 12 % ermittelt. Die Umsatzeinbußen für den bestehenden Einzelhandel liegen damit oberhalb des baurechtlich abwägungsrelevanten Schwellenwerts von 10 %. Die CIMA empfiehlt daher in den genannten Sortimenten eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche, um die Umsatzeinbußen auf ein für den bestehenden Einzelhandel verträgliches Maß zu reduzieren.

Um eventuelle Funktionsstörungen des für die gesamtstädtische Entwicklung bedeutsamen Hauptzentrum der Landeshauptstadt Kiel ausschließen zu können, sollten die Umsatzumverteilungseffekte in den genannten Sortimenten hier zwingend auf eine Größenordnung reduziert werden die 10 % Umsatzumverteilung unterschreitet. Im Sor-

timent „Gardinen, Heimtextilien“ wäre die geprüfte Verkaufsfläche von 2.300 m² (Einrichtungshaus) + 715 m² (SB-Möbelmarkt) auf 1.800 m² (Einrichtungshaus) + 570 m² (SB-Möbelmarkt) zu reduzieren. Im Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ wäre die geprüfte Verkaufsfläche von 2.750 m² (Einrichtungshaus) + 875 m² (SB-Möbelmarkt) auf 2.300 m² (Einrichtungshaus) + 700 m² (SB-Möbelmarkt) zu reduzieren.

Es wurde außerdem eine weitere Variante mit nur 7 % Umsatzverteilung und entsprechender Reduzierung der Verkaufsflächengrößen geprüft. Da bereits mit einer Unterschreitung von 10 % Umsatzverteilung 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.

Vorbehaltlich der beschriebenen Verkaufsflächenreduzierungen empfiehlt die CIMA die Realisierung des Planvorhabens.

5.3. Verkehrs- und Erschließungsgutachten

Das „Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Weststrings“ (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2013) untersucht die bestehenden und zu planenden Verkehrsanlagen im Umfeld des Plangebietes auf ihre Fähigkeit den künftigen Verkehr in Bezug auf das geplante Möbelmarktzentrum aufzunehmen.

Es wurde von zwei Fällen ausgegangen, zum einen vom Fall „Status-quo 2030“ und dem „Planfall 2030“.

- Status-quo 2030

Die Prognose berücksichtigt einen allgemeinen Zuwachs im Kfz-Verkehr und im Schwerverkehr. Zudem wird die Verkehrserzeugung der RBZ für das Jahr 2030 berücksichtigt.

Zusätzlich entstehendes Verkehrsaufkommen aufgrund der Ansiedelung eines Möbelmarktzentums wird hier nicht berücksichtigt. Die Prognose „Status-quo“ entspricht dem ebenfalls geläufigen Begriff „Prognose-Null-Fall“.

- Planfall 2030

Neben dem allgemeinen Zuwachs des Verkehrs und der Verkehrserzeugung des Regionalen Berufsbildungszentrums (RBZ) wird die zu erwartende Zunahme des Verkehrs durch das geplante Möbelmarktzentrum berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Verkehrsnetz in der Lage ist, die Verkehre des geplanten Möbelmarktzentums langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Eine negative Beeinflussung der Umgebung durch fließenden und ruhenden Verkehr wird demnach nicht erwartet.

Für den neu zu schaffenden Knotenpunkt am Westring (K10)/ Zufahrt Möbel Kraft / RBZ ist aus Sicht der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses die Anlage jeweils eines Linksabbiegerstreifens zum Grundstück der Möbelhäuser sowie zum RBZ vorzusehen. Weiter sind kurze Rechtsabbiegestreifen herzustellen.

Als Stellplatzbedarf werden 900 Stellplätze rechnerisch dargelegt, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

5.4. Immissionen

Eine schalltechnische Untersuchung des Planungsgebietes mit seinem Umfeld wurde beauftragt. Ergebnisse dazu liegen derzeit noch nicht vor.

6. PLANUNG

6.1. Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Kiel beabsichtigt in Nachbarschaft zum bestehenden Einrichtungshaus Ikea ein weiteres Möbelmarktzentrum auf dem bisher als Dauerkleingartenfläche genutzten Flächenareal anzusiedeln. Sie will damit die im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) aufgezeichneten Spielräume zur Erweiterung von Verkaufsflächen in den nicht zentrenrelevanten Bereichen ausschöpfen und weiter entwickeln.

Die Möbel Kraft AG, Bad Segeberg, plant die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses „Möbel Kraft“ mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche sowie die Errichtung eines zusätzlichen Möbel-discounters „Sconto“ mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche.

Dieses Konzept der unmittelbaren Benachbarung und gemeinsamen Erschließungsanlagen erweitert und ergänzt die Produktpalette in diesem Handelssegment.

6.2. Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Kiel ist bestrebt seine durch die Landesplanung erhaltenen Funktionen als Oberzentrum weiter entwickeln, um weiterhin auch überregional ihre Rolle als attraktiven Einzelhandelsstandort zu festigen und auszubauen. Planungsziel ist deshalb die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“ sowie arrondierende Grünstrukturen- und Maßnahmen mit stadträumlich prägnanten Wegeverbindungen. Damit können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimenten genutzt und umgesetzt werden.

6.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im Zuge gutachterlicher Bearbeitungen gewonnenen Erkenntnisse über Beeinträchtigungen im Plangebiet werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Dies sind insbesondere die folgenden Sachverhalte:

- Artenschutz und Umwelt
- Städtebauliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung
- Verkehr und Erschließung

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktzentrums werden die Kleingartenanlagen „Brunsrade“ und „Prüner Schlag“ 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“ und nicht als „Kleingärten“ festgesetzt. Damit wird die Kleingartennutzung zugunsten von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen aufgegeben.

Die zwischenzeitlich getroffenen Vereinbarungen zwischen der Möbel Kraft AG und den Pächtern der Kleingartenparzellen zeigen, dass kaum noch Bedarf an Kleingärten in den Kleinartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ besteht. Lediglich 3 der 317 Pächter haben noch keine Einigung mit Möbel Kraft zu Räumung der jeweiligen Parzelle unterschrieben. Ein großer Teil der Pächter hat die Nutzung bereits zum Ende des Jahres 2012 aufgegeben und die Übrigen können die Parzellen noch bis zum Ende dieses Jahres nutzen. Die bestehende Nachfrage nach Ersatzgärten kann weitestgehend in vorhandenen Kleingartenanlagen abgedeckt werden. Diesbezüglich sollen mit den Pächtern einvernehmliche Lösungen herbeigeführt werden.

7. PLANINHALT UND DARSTELLUNGEN

7.1. Städtebauliches Konzept

Die Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel schließt direkt an den Westring an. Über einen zentralen Zugang zum Westring soll die gesamte Erschließung des Gebietes abgewickelt werden. Grünflächen bilden einen städtebaulichen Rand zum Westring. Umgeben wird die Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese grenzen die Sonderbaufläche von den Bestandsflächen außerhalb des Planänderungsbereiches ab.

7.2. Flächendarstellungen

Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der größte Teil des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (S) nach § 1 BauNVO dargestellt. Die Fläche liegt auf ca. 110 m direkt am Westring an, von wo sie auch verkehrlich erschlossen werden soll.

Grünflächen

Zum Westring werden Grünflächen dargestellt. In ihnen sollen die Regenrückhalteanlagen verortet werden. Sie dienen zudem der räumlichen Einfassung des Planungsgebietes.

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

Diese Flächen sollen für Maßnahmen zur Erhaltung von Flora und Fauna herangezogen werden. Entsprechende gutachterliche Aussagen zur Konkretisierung und Realisierung dieser Planungsziele sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der Flächenausgleich erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes und über externe Ausgleichsflächen.

Hauptwanderweg

Am Südrand des Gebietes, unmittelbar an die Große Grüne Schützengilde angrenzend, verläuft von Ost nach West ein Hauptwanderweg der im Westen mit einer Fußgängerbrücke über den Olof-Palme-Damm geführt wird.

8. UMWELTPRÜFUNG

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

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Westring. Hier wird ein neuer Knotenpunkt entstehen, über den sowohl das Möbelmarktzentrum als auch das Regionale Berufsbildungszentrum Wirtschaft der Landeshauptstadt Kiel (RBZ) erschlossen werden.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt neben der Haupteerschließung vom Westring über zum Teil bereits bestehende Wegeverbindungen.

10. ANHANG

10.1. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVObI. Schl.-H. S. 232) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVObI. Schl.-H. S. 542).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVObI. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVObI. 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.

10.2. Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2012)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Weststrings (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2013)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Landeshauptstadt Kiel, 2007)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001)

Anlagen:

- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2012)
- Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Weststrings (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2013)