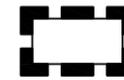


## Zeichenerklärung



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



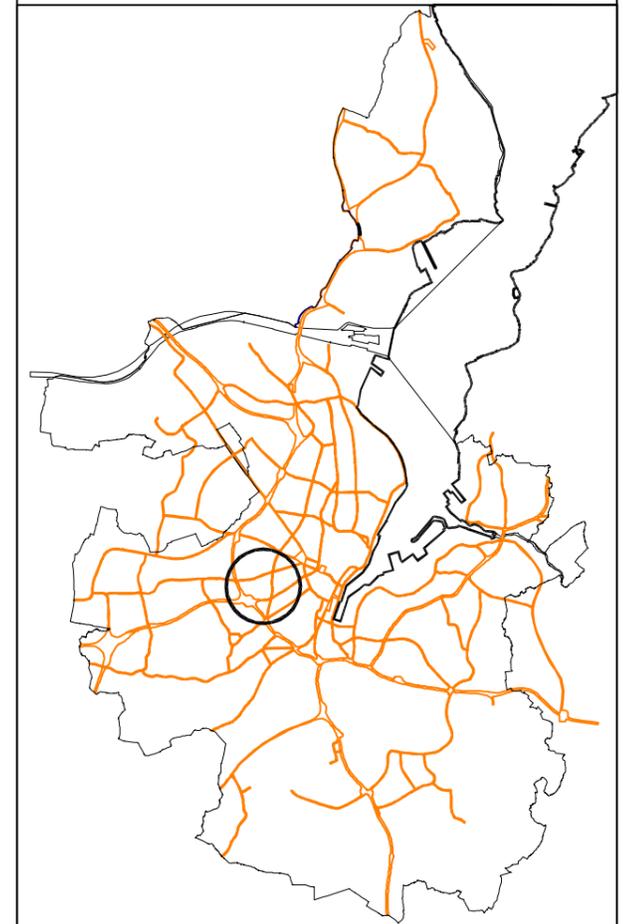
Dauerkleingärten

•••• Hauptwanderweg



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Landes-  
hauptstadt Kiel



Verfahrensstand: Endgültiger Beschluss

Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2014 bis 04.09.2014 nach vorheriger am 16.07.2014 abgeschlossener 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  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

32. Änderung  
Flächennutzungsplan  
Landeshauptstadt Kiel  
Fassung 2000

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

Stand: 14.01.2015

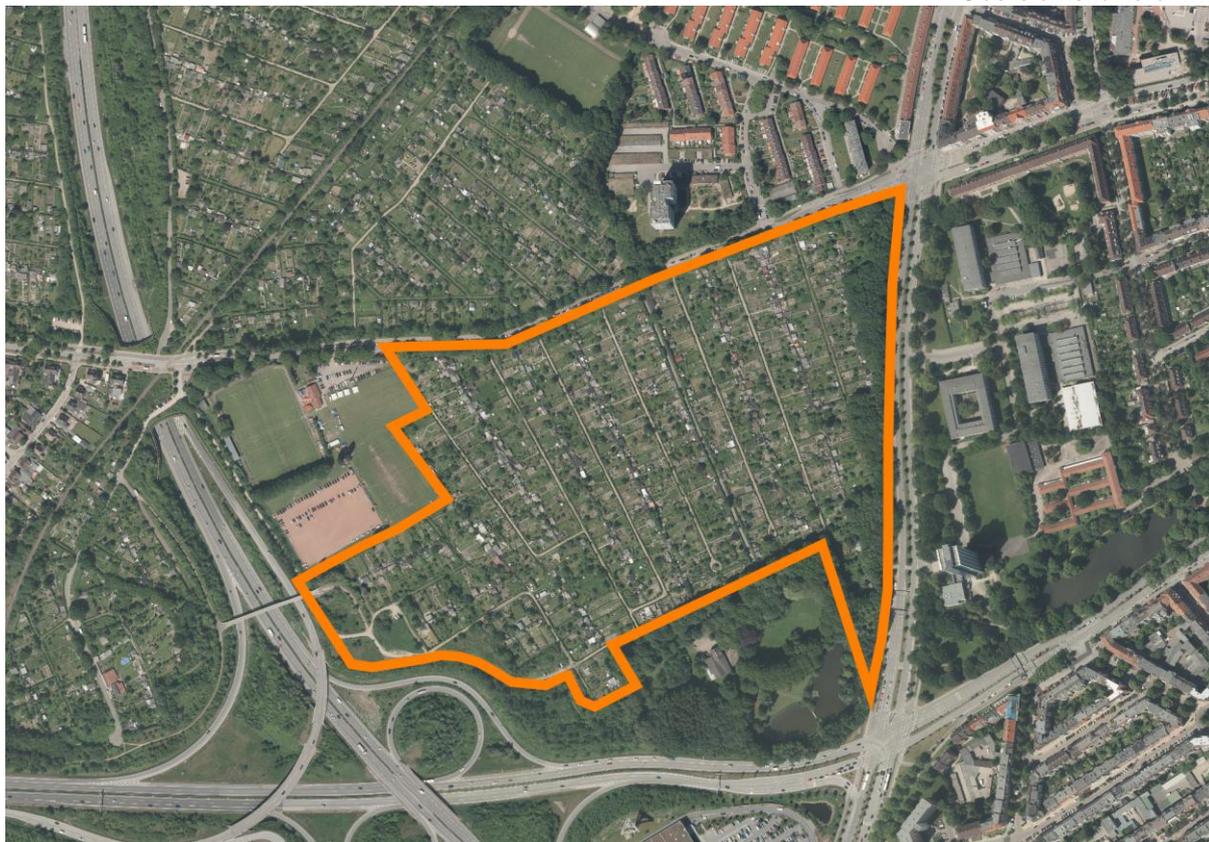


# BEGRÜNDUNG

## 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

Übersichtskarte o. M.



**Verfahrensstand:** Endgültiger Beschluss der 32. Änderung des F-Planes  
durch die Ratsversammlung für den Genehmigungsantrag an die  
höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 BauGB

Stand: 18.02.2015

**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](mailto:info@ipp-kiel.de)

<b>I. INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
2.1. Rechtsgrundlagen	2
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	2
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
2.2.2. Regionalplan	4
2.2.3. Flächennutzungsplan	5
2.2.4. Landschaftsplan	5
2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne	6
2.2.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)	6
2.2.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK)	7
2.2.8. Verkehrsentwicklungsplan	9
2.3. Verfahrensschritte	9
<b>3. STANDORTALTERNATIVEN</b>	<b>10</b>
3.1. Vorauswahl	10
3.2. Bewertungsphase	10
3.3. Ergebnis	11
<b>4. PLANGEBIET</b>	<b>13</b>
4.1. Lage	13
4.2. Geltungsbereich	14
4.3. Größe	14
4.4. Bestandssituation	14
4.5. Städtebauliche und räumliche Analysen	16
<b>5. PLANINHALT UND DARSTELLUNGEN</b>	<b>17</b>
5.1. Städtebauliches Konzept	17
5.2. Flächendarstellungen	17
5.3. Verkehrliche Erschließung	18
<b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
6.1. Nutzung	18
6.2. Wirtschaft	19
6.3. Umwelt	19
6.4. Archäologie	20
6.5. Kosten	20

<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG</b>	<b>20</b>
7.1.	Nutzung	20
7.2.	Schutzgüter	21
7.2.1.	Naturraum und Artenschutz / Landschaftsbild	21
7.2.2.	Mensch und menschliche Gesundheit / Luft / Klima und Wasser	22
7.3.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	23
7.4.	Standort	24
7.5.	Wirtschaft	24
7.6.	Fazit	25
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>26</b>
10.1.	Rechtsgrundlagen	26
10.2.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	27
<b>11.</b>	<b>HINWEIS</b>	<b>27</b>
	<b>DER UMWELTBERICHT (LANDESHAUPTSTADT KIEL, 2014) IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG.</b>	<b>27</b>

<b>II. ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan .....	6
Abbildung 3: Lage der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	13
Abbildung 4: Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	14
Abbildung 5: Bestandssituation des Plangebietes .....	16

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass der Planung ist das Ergebnis des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (GEKK, 2010), das im Sortiment Möbel absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume festgestellt hat: 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.

Entsprechende Angebote in diesem Warensortiment finden sich dagegen in Umlandgemeinden wie zum Beispiel Schwentinental oder Neumünster, die erhebliche Kaufkraftpotentiale aus Kiel binden.

Ziel der Landeshauptstadt Kiel ist es, den Wirtschaftsstandort Kiel mit seiner durch die Landesplanung erhaltenen oberzentralen Funktion zu stärken und auszubauen. Die Landeshauptstadt Kiel beabsichtigt daher mit einer offensiven Ansiedlungspolitik ein Möbelmarktzentrum in verkehrstechnisch und stadtstrukturell adäquater Lage zu etablieren. 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,
- die nachhaltige Generierung von Steuermehreinnahmen

Im Rahmen diverser Voruntersuchungen (Punkt 3) hat sich der Standort am Westring zwischen dem Hasseldieksdammer Weg im Norden, dem Westring im Osten und der Großen Grünen Schützengilde im Süden als besonders geeignet herauskristallisiert. Dieser Standort befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt in räumlicher Nähe zu zwei Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels (Ikea® und Citti-Park®) und in unmittelbarer Nähe zur A 215. Der Standort ist damit für alle Kieler Stadtteile verkehrsgünstig gelegen und optimal an das Umland angebunden.

Da die Fläche derzeit nicht über die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Großflächigem Einzelhandel in Form eines Möbelmarktzentrums verfügt, wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988 „Möbelmarktzentrum“. Planungsziel ist deshalb die Darstellung einer Sonderbaufläche (SE) „Großflächiger Einzelhandel“ sowie die Sicherung von arrondierenden Grünstrukturen und Maßnahmen mit stadträumlich prägnanten Wegeverbindungen im Flächennutzungsplan.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 10.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

### **2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

#### **2.2.1. Ziele 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, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben, sind ausschließlich in Oberzentren zu realisieren. Daher sollen bedarfsgerechte Flächenangebote geschaffen bzw. vorgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung folgt diesen landesplanerischen Zielen der Raumordnung umfassend.

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.

Die Landeshauptstadt Kiel hat gemäß GEKK Entwicklungspotenziale im Bereich Möbel und Wohnaccessoires. Die folgerechte Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums soll die Funktion als Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen ausbauen und nachhaltig stärken. Sie ist damit Teil einer im Landesentwicklungsplan geforderten aktiven Ansiedlungspolitik, mit der Arbeitsplätze und Wachstum in Schleswig Holstein geschaffen und erhalten werden sollen. Darüber hinaus wird die zentralörtliche Bedeutung Kiels gestärkt.

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.

### Beeinträchtigungsverbot

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 Möbelmarktzentrums auf den Einzelhandelsstandort Kiel sowie den Zentren des Umlandes im „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013) umfassend untersucht. Im Ergebnis sind negative Auswirkungen in den untersuchten Zentren des Umlands nicht zu erwarten. Das Planvorhaben stellt sich auf regionaler Ebene als verträglich dar.

### 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

merationen (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.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mittels der 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Baustein der aktiven Ansiedlungspolitik der Landeshauptstadt Kiel und entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### 2.2.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000) ist die Plangebietsfläche als Grünfläche - Dauerkleingärten dargestellt. Die neuen planerischen Zielsetzungen erfordern die 32. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 988 durchgeführt wird. Dabei ist der bedeutsame Hauptwanderweg (Fuß- und Radweg) zu erhalten.

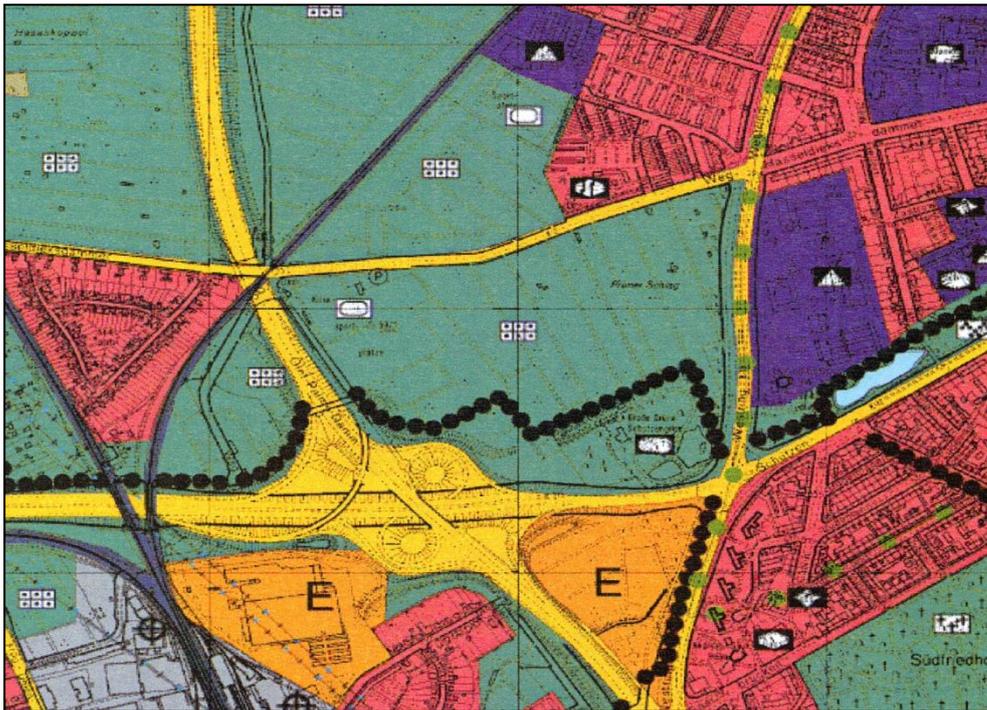


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Kiel)

### 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.

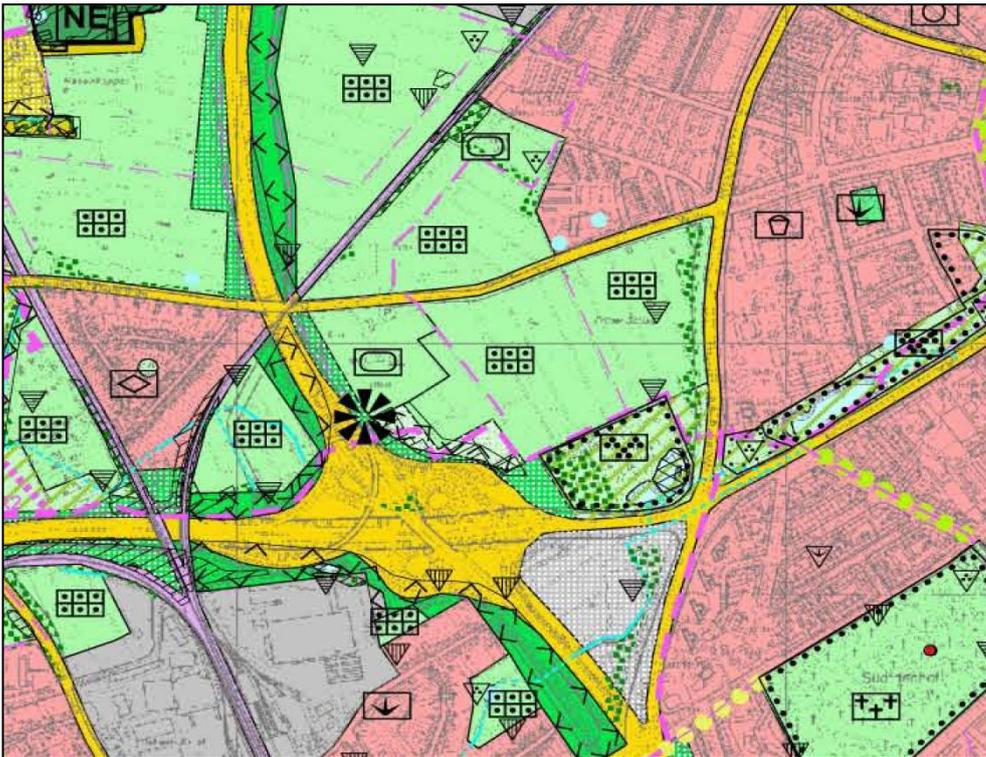


Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel)

### 2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne

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

### 2.2.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)

Das 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. Das Planvorhaben entspricht somit diesen wirtschaftlichen Zielen, jedoch sind auch mögliche entgegenstehende, umweltpolitische Zielsetzungen an diesem Standort zu beachten.

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

Dem Planvorhaben der 32. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilen nicht entsprechende Planungsziele des INSEKKs sind im Rahmen der Bauleitplanung sorgfältig abgewogen und dann zugunsten des Gesamtziels, Kiel als wachsende Stadt mit gestärkter Wirtschaftskraft weiter entwickeln zu wollen, zurückgestellt worden. Vor diesem Hintergrund hat die Politik im Jahr 2011 ein „Programm zur Sicherung und zum Ausbau der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet“ initiiert und durch die Verwaltung erarbeiteten lassen. Dieses führt mit der Maßgabe einer flächenschonenden Stadtentwicklung konkrete Vorschläge zur Sicherung und gestalterischen Weiterentwicklung innerstädtischer Grün- und Freiflächen sowie deren räumliche Ausweitung aus.

### **2.2.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK)**

Das 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 aus durch

- eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion,
- eine gute Verkehrsinfrastruktur,
- eine nicht oder nur teilintegrierte 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.

Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere die Sonderstandorte des Typs A mit Flächenpotenzialen in verkehrsgünstiger Lage zum regionalen Einzugsbereich der Stadt Kiel und z.T. heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. 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 prognostisch in Szenarien beschrieben. Dabei spielen 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.

### **2.3. Verfahrensschritte**

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom 14.10.2013 bis zum 25.10.2013 durchgeführt. Hierfür fand auch am 22.10.2013 im Rahmen einer zusammengelegten Sitzung der Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich / Hasseldieksdamm eine öffentliche Anhörung statt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2013 zum Planungsstand unterrichtet und gemäß § 4(1) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Für die Planung relevante Äußerungen wurden entsprechend im Entwurf berücksichtigt.

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Ratsversammlung in der Sitzung vom 10.07.2014 gefasst.

Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs, der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen gemäß § 3(2) BauGB erfolgte am 16.07.2014. Die Auslegung der Planung wurde ab dem 24.07.2014 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Mit Schreiben vom 18.07.2014 wurde den Behörden ge-

mäß § 4(2) BauGB für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf, zur Begründung mit Umweltbericht und Anlagen gegeben.

Der in diesem Verfahrensschritt gemäß § 6 BauGB erforderliche endgültige Beschluss der Ratsversammlung zur 32. Änderung ist Voraussetzung für die Absendung des Genehmigungsantrages an das Innenministerium, dass gem. § 6 (4) BauGB über die Genehmigung binnen drei Monaten zu entscheiden hat.

### **3. STANDORTALTERNATIVEN**

#### **3.1. Vorauswahl**

Im Rahmen des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte unabhängig von der im August 2011 durchgeführten Standortvoruntersuchung des Stadtplanungsamts der Landeshauptstadt Kiel eine weitere „Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013).

Im Rahmen der Vorauswahlphase der Standortalternativenprüfung wurden potentielle Standortoptionen basierend auf der Standortvoruntersuchung sowie grundlegende einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen für die Suche potentiell infrage kommender Standorte innerhalb des Stadtgebiets bestimmt.

Neben einem Flächenbedarf von mindestens 12 ha gehörte dazu die verkehrliche Erreichbarkeit mit einer Lage in unmittelbarer Nähe zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (A 215, B 76 und B 404.) Potentielle Standorte mussten zudem entweder unbebaut sein oder lediglich über Nutzungsstrukturen verfügen, welche grundsätzlich mit einem verhältnismäßig geringen zeitlichen und finanziellen Aufwand verlagerbar wären.

Auf Basis dieser Restriktionen konnten innerhalb des Kieler Stadtgebiets insgesamt 11 Standortoptionen identifiziert werden, wobei sechs von sieben Standorten aus der Standortvoruntersuchung des Stadtplanungsamts übernommen wurden. In der anschließenden Bewertungsphase wurden diese anhand von jeweils fünf Kriterienkategorien bzw. 13 Einzelkriterien untersucht und aus stadtplanerischer Perspektive in ihrer Eignung eingeschätzt.

#### **3.2. Bewertungsphase**

Bewertet wurden der Flächenzuschnitt, die Beschaffenheit und Topographie sowie die tatsächliche Verfügbarkeit aufgrund der aktuellen Nutzung. Die Eignung des Standorts

im Kontext zu seiner stadträumlichen Umgebung wurde anhand der Kriterien Nutzungsstruktur des Umfelds, mögliche Agglomerationseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben sowie Bedeutung im Siedlungsraum untersucht. Im Bereich Verkehr spielte die ÖPNV-Anbindung eine Rolle.

Jeder Standort wurde zudem auf seine Vereinbarkeit mit bestehenden Planungsvorgaben bewertet, wozu v. a. Bauleitpläne, die kommunalen Planwerke Landschaftsplan, Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland sowie das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept herangezogen wurden. Bewertet wurden weiterhin wirtschaftliche und zeitliche Umsetzungsrestriktionen für eine Realisierung des Vorhabens.

Folgende Alternativstandorte wurden untersucht:

Ziffer	Stadtteil	Lage
1	Kiel-Suchsdorf	Steenbeker Weg
2	Kiel-Schreventeich	Kronshagener Weg
3	Kiel-Südfriedhof	Westring, Kleingartenanlagen Prüner Schlag und Brunsrade
4	Kiel-Gaarden Süd / Kronsburg	Ostring / Segeberger Landstraße
5	Kiel-Elmschenhagen	Konrad-Adenauer-Damm (B 76) / Wellseedamm
6	Kiel-Moorsee	Technologiepark Süd (B404)
7	Kiel-Moorsee	Wellsee Süd/Edisonstraße
8	Kiel-Hasseldieksdamm	Skandinaviendamm
9	Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg	Neue Hamburger –Straße (B404)
10	Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg	Konrad-Adenauer-Damm (B 76)/Ostring
11	Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg	Konrad-Adenauer-Damm (B 76)/Langsee

Die Prüfstandorte 2 bis 7 entsprechen jenen der Voruntersuchung des Stadtplanungsamts der Landeshauptstadt Kiel aus dem Jahr 2011.

### 3.3. Ergebnis

Im Ergebnis erwiesen sich 7 von 11 geprüften Standortoptionen als nicht geeignet oder kaum geeignet. Diese sind:

Der **Standort 1** Kiel-Suchsdorf, Steenbeker Weg kommt aufgrund der naturräumlichen Beeinträchtigungen und einer kostenaufwändigen Verlagerung der vorhandenen Nutzung nicht in Betracht.

Der **Standort 5** Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht kurzfristig zur Verfügung und ist aufgrund unwirt-

schaftlicher topographischen Voraussetzungen, die unzureichende Verkehrsanbindung und durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht geeignet.

Der **Standort 7** in Kiel-Moorsee, Wellsee-Süd kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zur A 21 nicht unabhängig entwickelt und erschlossen werden, so dass hier eine kurzfristige Verfügbarkeit nicht gegeben ist.

Der **Standort 8** in Kiel-Hasseldieksdamm, Skandinaviendamm ist aufgrund naturschutzrechtlichen Restriktionen sowie der Bedeutung des Standorts als gesamtstädtischer Naturerlebnisraum nicht geeignet.

Die **Standort 9** in Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg, Neue Hamburger –Straße (B404) ist ausgeschlossen, da die Fläche im räumlichen Kontext mit der nicht abgeschlossenen Verkehrsplanung zur Kieler Südspange steht.

Der **Standort 10** in Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg, Konrad-Adenauer-Damm (B 76)/ Ostring ist aufgrund der bestehenden Planung zur Ostuferentlastungsstraße und dem Konfliktpotential gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung nicht geeignet.

Der **Standorte 11** in Kiel-Gaarden-Süd / Kronsburg, Konrad-Adenauer-Damm (B 76)/ Langsee ist aufgrund der unklaren Situation bezüglich der langfristigen Verkehrsanbindung an die B 76 kurzfristig nicht verfügbar.

Vier Standortoptionen waren grundsätzlich geeignet oder zumindest bedingt geeignet. In hierarchischer Reihenfolge handelte es sich dabei um den **Standort 3** in **Kiel-Südfriedhof** - Westring (bestgeeigneter Standort), **Standort 2** in **Kiel-Schreventeich** - Kronshagener Weg (zweitbestener Standort, der in seiner Qualität hinter dem Standort Westring zurückblieb) sowie **Standort 4** in Kiel-Gaarden Süd / Kronsburg - Ostring/ Segeberger Landstraße und **Standort 6** in **Kiel-Moorsee** - Technologiepark Süd (B 404). Letztere waren jeweils mit Schwächen behaftet und kurzfristig nicht realisierbar.

Der **Standort 3** in **Kiel-Südfriedhof** - Westring wies mit Ausnahme der Vorgaben des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Kiel sowie des Freiräumlichen Leitbilds Kiel und Umland in keinem anderen Kriterium eine schlechte Bewertung auf. Die ermittelte Schwäche des Standorts ergab sich zudem gleichermaßen für die Standorte Kronshagener Weg und Ostring/ Segeberger Landstraße. Durch die im nahen Umfeld vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen besteht am Standort Westring eine sehr gute Chance für Agglomerationseffekte. Sowohl Ikea® als auch der Citti-Park® verfügen über ein regionales, mittels der A 215 und angebundenes Einzugsgebiet und werden von Kunden überwiegend für Einkäufe von Artikeln des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs aufgesucht, was überwiegend per PKW geschieht. Diese Struktur ent-

spricht im Wesentlichen der des Möbelmarktzentrums, was eine Koppelung der Kundenströme ermöglichen könnte. Neben einer positiven wirtschaftlichen Wirkung für den Betreiber des Möbelmarktzentrums ist dies auch für die kommunale Verkehrsinfrastruktur von Vorteil, da Kunden bei einem Besuch mehrerer Standorte nur sehr kurze Wege zurücklegen müssen. Dieser positive Effekt ist in diesem Maße an keinem anderen der 11 untersuchten Standortoptionen innerhalb Kiels zu erzielen.

Der Standort Westring bietet damit insgesamt innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Kiel die besten Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Möbelmarktzentrums.

## 4. PLANGEBIET

### 4.1. Lage

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Landeshauptstadt Kiel im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Südfriedhof, nordöstlich der Anschlussstelle der A 215 zum Olof-Palme-Damm (B76).

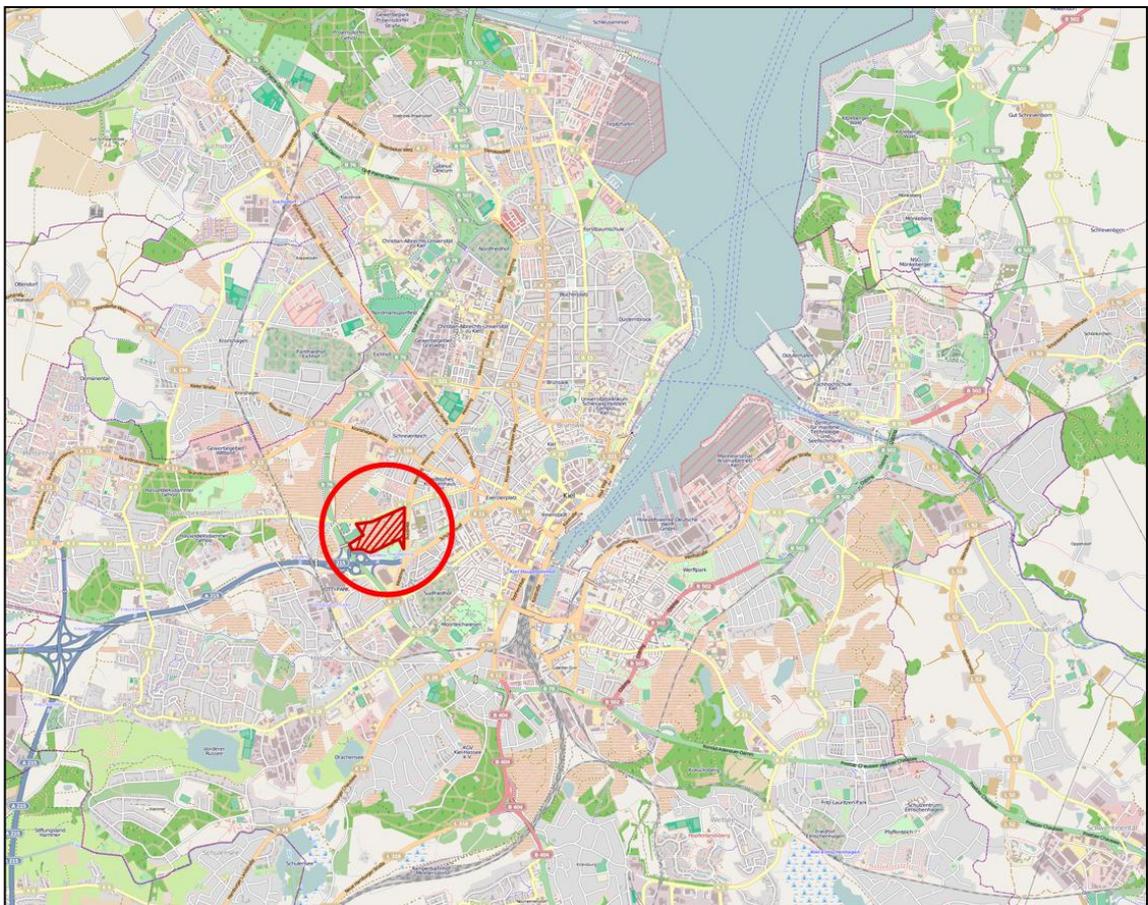


Abbildung 3: Lage der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kartengrundlage: [openstreetmaps.org](https://openstreetmaps.org); Bearbeitung: IPP Kiel)

## 4.2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird durch den Hasseldieksdammer Weg im Norden und dem außerhalb 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 Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

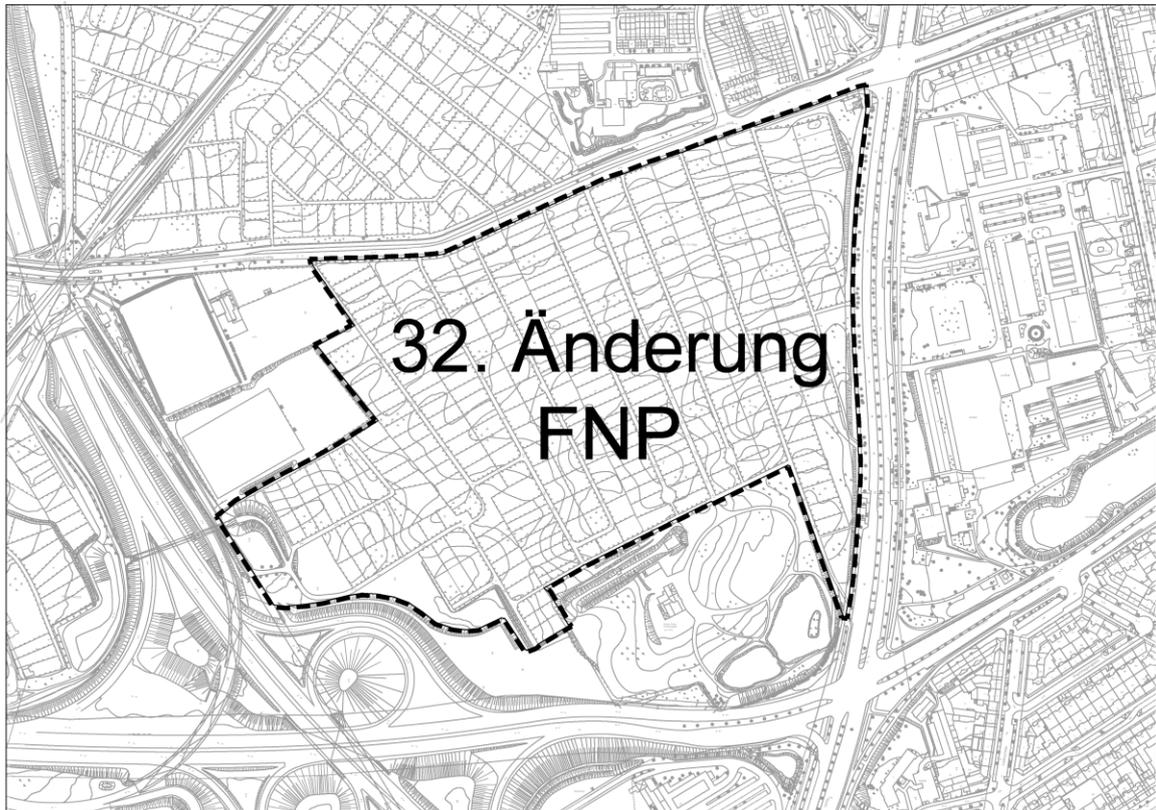


Abbildung 4: Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kartengrundlage: LH Kiel, Bearbeitung IPP Kiel)

## 4.3. Größe

Nutzung (Bestand)	Größe in m <sup>2</sup>
Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	186.700

## 4.4. Bestandssituation

Das Planungsgebiet wurde bis Ende des Jahres 2013 als Fläche für Kleingärten genutzt. Gemäß § 1 (2) Bundeskleingartengesetz ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Dies ist hier nicht der Fall, daher handelt es sich hier um Kleingärten, nicht um Dauerkleingärten.

Die Fläche ist die älteste angelegte Kleingartenfläche 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 westlichen Teil zugeordnet sind. Im Ostteil beherbergt das Gartenfeld Brunsrade noch weitere 48 Parzellen.

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

Das Plangebiet begrenzend, liegt östlich der als Kreisstraße eingestufte Westring (K10). Entlang des Westrings stehen breite stadtbildprägende Gehölzstrukturen mit Großbaumbestand, die das Gartengelände in diesem Bereich erfassen. Der Hasseldieksdammer Weg ist mit großen Laubbäumen eingefasst, welche sich vor allem an der Südseite zum Plangebiet befinden und eine Raumkantenfunktion einnehmen.

Nördlich des Plangebiets wurde neben weiteren Dauerkleingärten auch Wohnbebauung realisiert, zunächst als Reihenhausbebauung und weiter abgesetzt als 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 Stadt. In ihm finden derzeit große Umstrukturierungsmaßnahmen statt, die entsprechende Umbaumaßnahmen zur Folge haben werden. An der Südspitze des RBZ befindet sich ein weiteres als Schule konzipiertes, weithin sichtbares Hochhaus mit 15 Geschossen.

Westlich der derzeitigen Dauerkleingärten 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 gleichzeitig 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 außerdem die Abfahr- und Auffahrtrampen für das Straßenkreuz der A 215 und dem Olof-Palme-Damm (B 76).



Abbildung 5: Bestandssituation des Plangebietes (Kartengrundlage: LH Kiel, Bearbeitung IPP Kiel)

#### 4.5. Städtebauliche und räumliche Analysen

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 988 wurde zur Beurteilung des Planungsgebietes eine „Städtebauliche und räumliche Analyse“ (Jo Claussen-Seggelke, 2012) erarbeitet. Ziel der Analyse ist, städtebauliche und freiraumplanerische Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung des geplanten Möbelmarktzentrums zu erarbeiten. Zusammengefasst gelangt das o. g. Gutachten zu der Aussage, dass der Standort aus städtebaulicher Sicht außerordentlich gute Rahmenbedingungen für die

Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktzentrums bietet. Auch die Faktoren Verkehrsanbindung und Nachbarschaft zu ähnlichen großflächigen Einzelhandelsnutzungen wie Ikea® und Citti-Park® mit entsprechenden Synergieeffekten spielen hierbei eine wichtige Rolle.

## **5. PLANINHALT UND DARSTELLUNGEN**

### **5.1. Städtebauliches Konzept**

Die Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“ (E) 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 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.

### **5.2. 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 einer Länge von ca. 110 m direkt am Westring an, über den sie auch verkehrlich erschlossen werden soll.

Zum Westring werden Grünflächen dargestellt, die neben dem Artenschutz auch der räumlichen Einfassung des Planungsgebietes dienen. Eine Konkretisierung der Grünplanung für diese Flächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 988).

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

Diese Flächen werden 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 Nr. 988). Der notwendige 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.

## **5.3. Verkehrliche Erschließung**

### Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Westring, weil er optimale Erschließungsbedingungen durch seine Lage und Verkehrsfunktion bietet. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein neuer Knotenpunkt vorgesehen, über den sowohl das Möbelmarktzentrum als auch das Regionale Berufsbildungszentrum Wirtschaft der Landeshauptstadt Kiel (RBZ) erschlossen werden.

### Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan Nr. 988 konkretisiert. Sie erfolgt neben der Haupteerschließung vom Westring über zum Teil bereits bestehende Wegeverbindungen.

### 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.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1. Nutzung**

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche (S<sub>E</sub>) „Großflächiger Einzelhandel“ in der 32. Änderung des Flächennutzungsplan und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan Nr. 988 werden die Kleingartenanlagen „Brunsrade“ und „Prüner Schlag“ mit insgesamt 339 Kleingartenparzellen überplant. Die nicht für die Sonderbaufläche (Baukörper sowie die Erschließung und Stellplätze) benötigten Areale werden als „Flächen für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Damit müssen auch die übrigen Kleingärten zugunsten von Kompensationsmaßnahmen aufgegeben werden.

Die vorhandenen fußläufigen Wegeverbindungen bleiben im des Planungsgebietes erhalten und werden im Bebauungsplan Nr. 988 konkretisiert.

## **6.2. Wirtschaft**

Durch die Darstellung der Sonderbaufläche (SE) „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan sowie deren Konkretisierung mittels der verbindlichen Bauleitplanung und deren Umsetzung werden Veränderungen für die Belange der Wirtschaft und den Erhalt bzw. die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Die damit einhergehende Stärkung der Wirtschaftskraft wirkt sich positiv auf die Nachfragesituation von Gütern und Dienstleistungen in der Stadt aus. Durch den Zuwachs an Kundenströmen aus dem Umland und den umliegenden Mittel- und Unterzentren ist mit einer Stärkung des Oberzentrums auch unter dem Aspekt der weiteren Anhebung der Zentralitätskennziffer zu rechnen.

Darüber hinaus kommt es zum Anstieg des Gewerbesteueraufkommens.

Im Rahmen des derzeitigen Abwägungsstandes zur Planung wird den Belangen der Wirtschaft und den damit einhergehenden positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt ein höheres Gewicht beigemessen als den entgegenstehenden Belangen der betroffenen Schutzgüter.

## **6.3. Umwelt**

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im beiliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt. Zusammenfassend für die Bauleitplanungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 988 kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

### Mensch/menschliche Gesundheit:

Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)

### Luft:

Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)

### Klima und Wasser

Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)

Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt/Schutzgebiete sowie Boden, Landschaft und Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)

#### **6.4. Archäologie**

Die Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine zukünftige Bebauung innerhalb der Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass archäologische Funde innerhalb des Geltungsbereichs möglich sind und dass bei der Entdeckung von Funden oder auffälligen Bodenfärbungen während der Erdarbeiten die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **6.5. Kosten**

Die erforderlichen Maßnahmen und damit verbundenen Kosten werden über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem künftigen Investor geregelt.

### **7. ABWÄGUNG**

#### **7.1. Nutzung**

Vereinbarungen mit den Pächtern haben in 318 von 320 Verhandlungsfällen zum Freiziehen der Kleingartenanlagen geführt. Den verbliebenen 2 Pächtern kann nach Reife dieser Satzung gekündigt 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 wird. Dies findet auch vor dem Hintergrund einer sich allmählich abschwächenden Nachfrage nach Dauerkleingärten statt, womit langfristig diese städtischen Flächen auch anderen (Grün)-Nutzungen zugeführt werden könnten. Die Bestandsaufnahme (Stand 02/2015) hat ergeben, dass die Landeshauptstadt Kiel im norddeutschen Vergleich eine überdurchschnittliche Versorgung der Ein-

wohner mit Kleingärten verfügt (Kiel: 4,2 KG/100 Einw., Norddeutschland: 4,1 KG/100 Einw.). Sie kommt auch zu dem Ergebnis einer begrenzten Unterversorgung mit Kleingärten in Wohnumfeldnähe (3 km Entfernung) für die von der 32. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene räumliche Einheit Kiel Mitte-West.

Im Rahmen der Abwägung zur Planung der 32. Flächennutzungsplanänderung wird den Belangen der Wirtschaft und den damit einhergehenden positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der Kleingärten.

Der vorgesehenen Nutzung von ca. 40 % des Geltungsbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (76.000 m<sup>2</sup>) wird im Zusammenhang mit dem Verlust der naturräumlichen Kleingartenanlagen eine ausgleichende Wirkung beigemessen (s. Punkt 7.2. Schutzgüter).

Die im weiteren bauleitplanerischen Prozess durch Gutachten gewonnenen Erkenntnisse über weitere aus der Nutzungsänderung resultierenden Beeinträchtigungen und sonstige zu erwartende Veränderungen durch die Ausweisung neuer Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## **7.2. Schutzgüter**

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

### **7.2.1. Naturraum und Artenschutz / Landschaftsbild**

Durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans und die Umsetzung der daraus resultierenden verbindlichen Bauleitplanung werden Natur- und Landschaftsraum, Lebensraum verschiedener Arten sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Die für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete“, „Boden“, „Landschaft“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ ermittelten erheblichen Auswirkungen, die als nicht umweltverträglich eingestuft wurden, sind daher nur in Kauf zu nehmen, wenn andere Belange in der bauleitplanerischen Abwägung deutlich überwiegen.

Eingriffe in Flora und Fauna können nach geltendem Gesetz im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzung umfangreicher lokaler Maßnahmen auf dem Gelände selbst sowie durch Kompensation auf externen Ausgleichsflächen innerhalb des Naturraumes minimiert und/ oder ausgeglichen werden, da der Gesetzgeber Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zulässt.

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 unbedingt notwendige Maß der zeitlichen Verzögerung zu begrenzen, sind einige Maßnahmen des Artenschutzes bereits vor/ während der Baumaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand einer städtebaulichen und räumlichen Analyse darzustellen, wie eine mögliche Einbindung zukünftiger baulicher Strukturen für das Landschaftsbild schonend gelingen kann. Durch städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Vorgaben haben sich Vorhaben im Plangebiet so weit wie möglich verträglich in den Stadt- und Landschaftsraum einzufügen. Diese Vorgaben bestimmen maßgeblich die im nachfolgenden Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffende Festsetzungen. In Hinblick auf die anderen Schutzgüter ist dabei unter dem Aspekt der bestmöglichen Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung von Lärmschutz und Oberflächenentwässerung eine weitestgehende Optimierung der Zuordnung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen vorzunehmen.

### **7.2.2. Mensch und menschliche Gesundheit / Luft / Klima und Wasser**

Der Umweltbericht zu der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und der daraus resultierenden verbindlichen Bauleitplanung beurteilt die Auswirkungen der Planungen für das Schutzgut Luft als „gering“, für das Schutzgut Mensch als „gering bis mittel“ sowie für die Schutzgüter Klima und Wasser als „mittel“ und somit als abwägungsrelevant.

Die zukünftige Nutzung wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sein, dessen Emissionen auf die Schutzgüter Gesundheit, Luft, Klima und Wasser wirken. Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Lärm- und Luftschadstoffimmissionen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Gutachten nachzuweisen und mittels entsprechender Festsetzungen zu gewährleisten. 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 regionalen und überregionalen Verkehrsströme bewirken wird.

Die überplanten Flächen waren bisher durch eine Kleingartennutzung geprägt. Die zukünftig durch die verbindliche Bauleitplanung legitimierten baulichen Anlagen für ein Möbelmarktzentrum können sich in Abhängigkeit zu ihrer Dimensionierung und Ausrichtung auf den Wasserhaushalt des Bodens und das Lokalklima auswirken.

Da die Instrumente der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung eine Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie der Klimabeeinträchtigung ermöglichen und unerwünschte Auswirkungen der Planung durch lokale und formale Kompensationsmaßnahmen vom Gesetzgeber zulässig sind, wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplans für vertretbar gehalten. Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Lärm- und Luftschadstoffimmissionen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Gutachten nachzuweisen und mittels entsprechender Festsetzungen zu gewährleisten

Die im Rahmen der konkretisierten Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 988 definierten Umweltauswirkungen werden durch weiterführende Fachgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher ausgeführt und beurteilt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Art, die Umsetzung und die Pflege der „Ausgleichsmaßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ über den zu erstellenden Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) zu konkretisieren. Das Monitoring der Maßnahmendurchführung und Pflege obliegt der Landeshauptstadt Kiel.

### **7.3. Übergeordnete und vorangegangene Planungen**

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, 2013) stellt diesbezüglich unter Kapitel 2 ausführlich dar, welche Kriterien für die Standortvorauswahl relevant waren.

#### 7.4. Standort

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung und die Möglichkeit der Anknüpfung an bereits bestehende großmaßstäbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft weist der Standort aus städtebaulicher Sicht gute bis sehr gute Voraussetzungen für zukünftige Nutzungen auf der Sonderbaufläche (SE) „Großflächiger Einzelhandel“ auf.

Der **Standort 3** in Kiel-Südfriedhof - Westring wird im Vergleich mit den anderen untersuchten Standorten als der geeignetste eingestuft, insbesondere was die kurzfristige Realisierbarkeit einer entsprechenden Nutzung, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und die Chance für Agglomerationseffekte durch im unmittelbaren Umfeld vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzungen angeht, die insbesondere eine quantitative Bündelung der regionalen und überregionalen Verkehrsströme bewirken kann. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist anhand einer städtebaulichen und räumlichen Analyse darzustellen, wie eine mögliche Einbindung zukünftiger baulicher Strukturen für das Landschaftsbild schonend gelingen kann. Durch daraus entwickelte städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Vorgaben hat sich das aus dieser 32. Änderung des Flächennutzungsplans zu entwickelnde Vorhaben so weit wie möglich verträglich in den Stadt- und Landschaftsraum einzufügen. Diese Vorgaben bestimmen maßgeblich die im nachfolgenden Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffende Festsetzungen.

#### 7.5. Wirtschaft

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.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans sieht im Kontext zu der Aussage des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts (GEKK / erarbeitet vom Gutachterbüro Junker und Kruse), dass sich in der Landeshauptstadt Kiel haben für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente aufzeigen.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Aspekte abwägungsrelevant:

- 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 Erhöhung der Kaufkraftbindung an die Landeshauptstadt trägt zur Positionierung der Landeshauptstadt bei - vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Konkurrenzdruckes aus dem Umland.
- Durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel können zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie steuerliche Mehreinnahmen geschaffen werden.

## 7.6. Fazit

Die Inanspruchnahme der überplanten Flächen innerhalb des inneren Grüngürtels der Landeshauptstadt Kiel unterlag im Rahmen der Standortprüfung einem intensiven Abwägungsprozess. Die von der 32. FNP-Änderung betroffene Fläche wurde als bestgeeigneter Standort herausgearbeitet.

Die konkreten Eingriffe und daraus resultierende Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Maß und der Ausrichtung der zukünftigen Baukörper, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Deshalb sind die erforderlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen als rechtsverbindliche Festsetzungen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Rahmen der Abwägung zur Planung der 32. Flächennutzungsplanänderung wird den Belangen der Wirtschaft und den damit einhergehenden positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt ein höheres Gewicht beigemessen als den z. T. entgegenstehenden Belangen der betroffenen Schutzgüter (Pkt. 7.2).

## 9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>
Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel	95.000
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	76.000
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16.000
<b>Gesamtfläche</b>	<b>187.000</b>

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

### 10.1. Rechtsgrundlagen

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

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	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.
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	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.
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.
<b>Landesplanungsgesetz (LPIG)</b>	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2012 (GVObI. Schl.-H. S. 452).
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	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).
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	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. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Landeshauptstadt Kiel, 2007)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)

### 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)
- (Alko GmbH Ingenieurgeologisches Büro, 2012) BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung
- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Artenschutzfachliche Voreinschätzung (BIOPLAN, 2013)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF, IPP Kiel, 2014) einschließlich
- Artenschutzbericht (ASB), (BIOPLAN, 2013)

## 11. HINWEIS

**Der Umweltbericht (Landeshauptstadt Kiel, 2014) ist Bestandteil der Begründung.**



**Umweltbericht**  
zur  
**32. Änderung des Flächennutzungsplans**  
und zur  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988**

– Möbelmarktzentrum –

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

**Stand: 18.02.2015**

<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>4</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>5</b>
	5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit".....	<b>6</b>
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	<b>10</b>
	5.3 Schutzgut "Boden".....	<b>14</b>
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	<b>15</b>
	5.5 Schutzgut "Luft".....	<b>16</b>
	5.6 Schutzgut "Klima".....	<b>18</b>
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	<b>19</b>
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB</b> .....	<b>21</b>
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	<b>21</b>
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	<b>21</b>
	6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	<b>22</b>
	6.4 Eingriffsregelung .....	<b>22</b>
	6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>25</b>

## 1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

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

Für die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (32. Änderung des Flächennutzungsplans [FNP] und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988) ist jeweils 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.

Für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung werden als plausibles Szenario für Art und Maß der baulichen Nutzung die Inhalte des parallel aufzustellenden Bebauungsplans herangezogen. Beide Bauleitpläne sind Teil derselben Gesamtplanung; die beiden erforderlichen Umweltprüfungen werden daher in einem gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil beider Planbegründungen.

Die endgültige Beschlussfassung zur FNP-Änderung hat einen geringen zeitlichen Vorlauf gegenüber dem B-Plan-Satzungsbeschluss. Die vorliegende Umweltfolgenabschätzung für die FNP-Änderung bezieht sich daher auf das Nutzungsszenario gemäß aktuellem Stand des B-Plan-Verfahrens (Stand Mitte Februar 2015). Es ist grundsätzlich möglich, dass bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans einzelne Inhalte des Umweltberichts noch geringfügige Veränderungen erfahren; diese Konkretisierungen oder Korrekturen werden jedoch keine für die Abwägung auf FNP-Ebene maßgeblichen Inhalte betreffen.

Der Geltungsbereich der 32. FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 988, mit Ausnahme des im B-Plan-Gebiet zusätzlich enthaltenen, unmittelbar östlich anschließenden Teilstücks des Westrings zwischen Hasseldieksdammer Weg und A 215 (einschl. östlichem Geh- und Radweg). Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 988 bezeichnet.

## 2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die städtische Planung zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns, 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 stellt das Gebiet als Grünfläche mit den zusätzlichen Kennzeichnungen "Dauerkleingärten" und "Hauptwanderweg" dar, ergänzt durch die Darstellung des Westrings als Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet lag bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. – Die Entwurfs-/Auslegungsbeschlüsse (Bauausschuss bzw. Ratsversammlung) datieren vom 03.07.2014 (B-Plan Nr. 988) und vom 10.07.2014 (32. FNP-Änderung).

Im Bereich der 32. FNP-Änderung werden auf einer Gesamtfläche von ca. 18,7 ha die nachfolgend aufgeführten Nutzungen dargestellt:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| a) Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel"   | ca. 95.000 m <sup>2</sup> |
| b) Grünflächen  | ca. 16.000 m <sup>2</sup> |
| c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 76.000 m <sup>2</sup> |

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

a) Sondergebiet "Einzelhandel Möbel"	ca. 94.700 m <sup>2</sup>
b) Straßenverkehrsfläche	ca. 24.400 m <sup>2</sup>
c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
d) Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
e) Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 150 m <sup>2</sup>
f) Grünflächen (als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	ca. 61.700 m <sup>2</sup>
g) Grünflächen (als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	ca. 10.600 m <sup>2</sup>
h) Ausgleichsflächen Bundesstraße 76	ca. 9.450 m <sup>2</sup>

Die Planung begründet auf etwa der Hälfte der Plangebietsfläche die Zulässigkeit eines Möbelmarktzentruns (Einrichtungshaus mit max. 27.500 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, SB-Möbelmarkt mit 9.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). 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 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 Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen (§ 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 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 Möbelmarktzentriums 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 einen ausreichend dimensionierten Verteilerkreisel 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 Grünflächen eine Minderung störender Wirkungen auf den denkmalrechtlich geschützten Bereich und auf die dort anzutreffende Tierwelt erreicht.

Die Möglichkeit, unterirdische Stellplätze als zulässig 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 Emissio-

nen 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. Die durch B-Plan-Festsetzungen sichergestellte Emissionsbegrenzung für Gewerbelärm und Beleuchtung wird in diesem Abschnitt näher erläutert, weil sie sich direkt auf die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft des Plangebiets auswirkt (Auswirkung der Planung).

#### *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 Verkehrslärm nicht als bestimmend für den Gesamtlärmpegel anzusehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Immissionen aus Gewerbelärm auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß beschränken, werden im Bebauungsplan die nachfolgend erläuterten Festsetzungen getroffen, die durch die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe einzuhalten sind.

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.

Kann im Rahmen einer Bauleitplanung kein genügend großer Schutzabstand zwischen einem Gewerbebetrieb und einer lärmempfindlichen Nachbarschaft festgesetzt werden, so besteht die Möglichkeit, im Bebauungsplan die Lärmemission einer gewerblich genutzten Fläche zu beschränken. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch das Verfahren der Emissionskontingentierung nach DIN 45691. Vereinfacht ausgedrückt, bedeutet dies: Von jeder Teilfläche eines Betriebsgrundstücks darf nur soviel Lärm ausgehen (= Emission), dass in der Nachbarschaft ein gemäß TA Lärm noch zulässiger Lärmpegel "ankommt" (= Immission).

Der Text der entsprechenden B-Plan-Festsetzung (Nr. 6.1) besagt, dass im geplanten Sondergebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche bestimmte (im Text aufgeführte) Emissionskontingente nicht überschreiten.

Da sich in der Nachbarschaft des geplanten Möbelmarktzentrams unterschiedlich empfindliche Nutzungen in unterschiedlichen Abständen und Richtungen vom Plangebiet befinden, sind diese Emissionskontingente nicht für jeden Teil des Sondergebiets gleich bemessen worden. Stattdessen wurden in der Planzeichnung Sektoren definiert, deren zulässige Emissionskontingente die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft gewährleisten. Die sektorspezifischen Kontingente sind einer Tabelle in der Festsetzung Nr. 6.1 zu entnehmen. – Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Vorhaben gutachterlich nachzuweisen, dass die emissionsbeschränkenden Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt werden.

### 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 zusätzlichem 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 Möbelmarktzentruns 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". Für die Ermittlung des Umfangs der Entschädigung für die Durchführung dieser Maßnahmen ist ein Verfahren nach der 24. BImSchV (Verkehrs-wege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) erforderlich.

### *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 zu erwarten.

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

Zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf den Menschen werden üblicherweise die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)", kurz: LAI-Lichtimmissionsrichtlinie, herangezogen.

Der Betrieb des Möbelmarktzentruns wird auch zu Tageszeiten erfolgen, in denen eine künstliche Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen oder Werbeanlagen erforderlich oder erwünscht ist. Die Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplans besagt, dass die durch Beleuchtungskörper auf dem Betriebsgrundstück (im Bereich von Zu- und Ausfahrten, Stellplätzen, Fassaden und Werbeanlagen) hervorgerufene Raumaufhellung außerhalb des Plangebiets während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) nicht mehr als 3 lx betragen darf, gemessen an der Außenseite des von der Aufhellung am stärksten betroffenen Fensters in der benachbarten Wohnbebauung. Zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) darf die entsprechende Aufhellung nicht mehr als 1 lx betragen. Diese Festsetzung, die die Vorgaben der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie aufnimmt, führt zu einer wirksamen Begrenzung der Belästigung durch unerwünschte Aufhellung in der Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind – ebenfalls durch Festsetzung geregelt – beleuchtete Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselschaltung sowie bewegliche Werbeanlagen generell nicht zulässig. Von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ebenfalls keine Beleuchtung des Werbepylons, der übrigen Werbeanlagen oder der Stellplatzanlage zulässig.

#### ● 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 m<sup>2</sup> Waldfläche, ca. 530 m Knick, 32 Kleingewässern, 337 geschützten Einzelbäumen sowie ca. 78.000 m<sup>2</sup> sonstiger Vegetation zu erwarten. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien) wird nicht zuwidergehandelt, sofern bestimmte 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 Möbelmarktzentruns 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 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 m<sup>2</sup> Dachfläche, die Pflanzung von 53 Bäumen (Hochstamm) im Stellplatzbereich des Möbelmarktzentruns sowie die Pflanzung einer Baumreihe (68 Bäume, Hochstamm) nördlich und westlich der vorgesehenen Gebäude 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 m<sup>2</sup> Neuwald in Kiel-Wellingdorf (Gemarkung Kiel-T, Flur 16, Flurstück 119);
- Anlage von ca. 4.200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in Kiel-Wellingdorf, Flurstück s.o.;
- Anlage von 4.000 m<sup>2</sup> Neuwald in Kiel-Wellsee (Gemarkung Wellsee, Flur 1, Flurstücke 17/6 und 17/4);
- Anlage von ca. 6.400 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in Kiel-Wellsee, Flurstücke s.o.;
- Anlage von 53.873 m<sup>2</sup> halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstücke 88/1, 37, 36/1, 118/3);
- Anlage von 83.300 m<sup>2</sup> halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Alter Moorsee in der Gemeinde Boksee (Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstücke 297/20 und 14/1);
- Anlage von 13.700 m<sup>2</sup> 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 4.225 m<sup>2</sup> Wald (als Ersatz für 169 Ersatzbäume) 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 m 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).

- 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, Biotop, 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 78.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Insgesamt werden etwa 115.000 m<sup>2</sup> 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<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> –).*

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 Möbelmarktzentrum 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<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>). Die letztgenannten Bezeichnungen beziehen sich auf den Partikeldurchmesser, wobei die PM<sub>10</sub>-Fraktion des Feinstaubes als inhalierbarer Staub, die PM<sub>2,5</sub>-Fraktion als lungengängiger Staub bezeichnet wird. Die PM<sub>2,5</sub>-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<sub>2</sub>) 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 NO<sub>2</sub>) 20 µg/m<sup>3</sup>, für PM<sub>10</sub> ebenfalls 20 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> 15 µg/m<sup>3</sup> (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 NO<sub>2</sub>-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 NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastungen bis 31 µg/m<sup>3</sup>, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 33 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel auf. An der nördlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 auf der Ostseite des Westrings gelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden NO<sub>2</sub>-Immissionen über 24 µg/m<sup>3</sup> und vereinzelt bis 28 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden für den Prognose-Nullfall NO<sub>2</sub>-Immissionen über 24 µg/m<sup>3</sup> und bis 29 µg/m<sup>3</sup> im Kreuzungsbereich mit dem Westring berechnet.

An der zum Westring südlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden im Prognose-Nullfall 2014 PM<sub>10</sub>-Immissionen bis 22 µg/m<sup>3</sup>, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 23 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der nördlich davon zum Westring nächstgelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>10</sub>-Konzentrationen unter 21 µg/m<sup>3</sup> und im Kreuzungsbereich mit dem Hasseldieksdammer Weg vereinzelt bis 22 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Nullfall PM<sub>10</sub>-Gesamtbelastungen bis 22 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten.

An der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Schützenwall / A 215 werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>2,5</sub>-Immissionen bis 17 µg/m<sup>3</sup> berechnet, so auch an der Randbebauung der Straße Schützenwall. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>2,5</sub>-Immissionen unter 16 µg/m<sup>3</sup>, an der zur Anschlussstelle nächstgelegenen Bebauung bis 17 µg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 28 µg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastungen mit Jahresmittelwerten bis 29 µg/m<sup>3</sup> an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung und bis 27 µg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Konzentrationen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen Bebauung sind für den Prognose-Planfall um bis zu 1 µg/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 30 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m<sup>3</sup> 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 PM<sub>10</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> erhöhte PM<sub>10</sub>-Immissionen bis 21 µg/m<sup>3</sup> 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 PM<sub>10</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 23 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten.

An der bestehenden beurteilungsrelevanten Bebauung im Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare PM<sub>2,5</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 17 µg/m<sup>3</sup> an der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Westring / Schützenwall / A 215 und unter 16 µg/m<sup>3</sup> 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<sub>2,5</sub> 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 sehr 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 Möbelmarktzentrum 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" eingestuft 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 Darstellungen der 32. FNP-Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans 988 widersprechen somit den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans.

Die relevanten Inhalte der Planfeststellung "Bundesstraße 76" (Ausgleichsflächen am südwestlichen Rand des Plangebiets) werden nachrichtlich 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 Möbelmarktzentrums 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 Festsetzungen.

### 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 regelt, 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 steht die im Rahmen dieser Umweltprüfung vorgenommene Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung unter zwei weiteren Vorbehalten.

Zum einen erfolgt die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung unter Heranziehung der Inhalte des parallel aufzustellenden Bebauungsplans. Diese pragmatische Vorgehensweise ist dann gerechtfertigt, wenn der Projektbezug der Gesamtplanung so offenkundig ist, dass eine davon abweichende spätere Beschlussfassung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kaum vorstellbar ist.

Zum anderen werden im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung 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. Auch hierfür gilt, dass mit dieser Vorgehensweise zwar eine methodische Unsicherheit in Kauf genommen wird; 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? 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?

### 5 Jahre nach Ratsbeschluss zur 32. FNP-Änderung

- Überprüfung: Wurde der Bebauungsplan Nr. 988, der die Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung bildete, zwischenzeitlich geändert? Ermöglicht die B-Plan-Änderung eine intensivere Nutzung?

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: Verkehrserschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes, B-Plan Nr. 988, Kiel.

## 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 § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<b><u>Schutzgut</u></b>	<b><u>Bewertung der Bauleitplanung</u></b> (mit kurzer Erläuterung)
<b>Mensch</b> (Lärm, Licht)	<b>Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> 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.
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Inanspruchnahme von ca. 9.500 m <sup>2</sup> Waldfläche, ca. 530 m Knick, ca. 78.000 m <sup>2</sup> sonstiger Vegetation, 32 Kleingewässern sowie 337 geschützten Einzelbäumen. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten, kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.
<b>Boden</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Sehr großflächige Versiegelung, umfassende und nachhaltige Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts.
<b>Wasser</b>	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Großflächige Verringerung der Grundwasserneubildung.
<b>Luft</b>	<b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität.
<b>Klima</b>	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.
<b>Landschaft</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Sehr starke Veränderung der Landschaftsstruktur und des Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkung auf den Biotopverbund.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> 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. Die relevanten Inhalte der Planfeststellung "B 76" werden nachrichtlich 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.