



Zu Punkt der Tagesordnung

Beschlussvorlage - öffentlich -		Drucksachen-Nr: 0642/2011
Datum	Gremium	Berichterstatter/in
Ö 29.09.2011	Ratsversammlung	Bürgermeister Todeskino
Ö 18.08.2011	Bauausschuss	Bürgermeister Todeskino
Ö 14.09.2011	Wirtschaftsausschuss	Bürgermeister Todeskino
Betreff Ansiedlung „Möbel Kraft“ in Kiel Grundsatzbeschluss		

Antrag:

- 1.) Die Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns des Unternehmens Möbel Kraft AG in Kiel wird begrüßt.
- 2.) Der Durchführung des in der Begründung dargestellten „Verfahrens“ zur Entwicklung der Kleingartenanlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm als Standort für ein Möbelmarktzentrum mit Erschließung über den Westring wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 3.) Die Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH wird gebeten, die Verhandlungen mit der Möbel Kraft AG entsprechend den unter „Verfahren“ aufgeführten Inhalten mit dem Ziel aufzunehmen, die Kleingartenanlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ an die Möbel Kraft AG zur Weiternutzung und anschließend zur Bebauung mit einem Möbelmarktzentrum zu verkaufen.

Begründung:

Hintergrund: Ziele der Landeshauptstadt Kiel im Bereich Einzelhandel

Gemäß des beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (Drs.-Nr. 0861/2010) will Kiel Oberzentrum mit attraktivem Einzelhandelsangebot bleiben und diese Funktion ausbauen. Bei Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden vor allem absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimenten gesehen. Entsprechend dem Konzept ist auch die Ausweisung eines neuen Sonderstandortes zu prüfen.

Konkreter Anlass:

Das Unternehmen Möbel Kraft plant die Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns in Kiel. Die Firma gehört zur Krieger-Gruppe, die nach eigenen Angaben mit über 6.000 Beschäftigten hinter IKEA der zweitgrößte Möbelhändler in Deutschland ist.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses „Möbel Kraft“ mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche sowie die Errichtung eines zusätzlichen Möbeldiscounters „Sconto“ mit ca. 8.000 m² Ver-

kaufsfläche. Die Investitionssumme wird laut der Möbel Kraft AG 40 bis 60 Mio. € betragen und dauerhaft 250 bis 300 Arbeitsplätze in Kiel schaffen. Die zu gründende Betriebsgesellschaft des Möbelhauses wird ihren Sitz in Kiel haben und daher die Steuern in Kiel zahlen.

Standortsuche:

Dem Standortvorschlag lag eine erste Einschätzung zu Alternativ-Standorten seitens der Verwaltung zugrunde (s. Anlage 1), die anhand der Kriterien Flächengröße, kurzfristige, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht und verkehrliche Anbindung untersucht wurden. Von besonderer Bedeutung war hierbei stets die Umsetzbarkeit des Standortvorschlags.

Bei den Standortalternativen handelt es sich um die Bereiche „Kiel-Suchsdorf , Steenbeker Weg - Technologiepark Heidelberger (1)“, „Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg (2)“, „Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen Prüner Schlag und Brunsrade (3)“, „Kiel-Gaarden Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße (4)“, „Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm (5)“, „Kiel-Moorsee, Technologiepark Süd (6)“ und „Kiel-Moorsee, Wellsee Süd (7)“.

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zu der Auffassung, dass kurzfristig nur der Standort „Prüner Schlag und Brunsrade“ zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg und Olof-Palme-Damm umsetzbar ist (s. Anlage 2). Möbel Kraft spricht sich für den Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in Verbindung mit potentiellen Einzugsbereichen aus.

Das ca. 17 ha große Gelände am Westring wird aktuell für Kleingärten genutzt. Die ca. 340 Parzellen in den Anlagen „Prüner Schlag und Brunsrade“ sind vom Generalpachtvertrag zwischen dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. und der Landeshauptstadt Kiel erfasst. Es handelt sich um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Die Inanspruchnahme der Fläche löst individuelle Entschädigungsansprüche von Kleingärtnern und nach Bedarf und Möglichkeit einen gesetzlichen Anspruch auf Ersatzflächen aus.

Rahmenbedingungen der Planung:

Die favorisierte Fläche soll einer strukturellen Entwicklung und Neuordnung zugeführt werden. Zum Schutz und zur Abschirmung der nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen - Schützengilde und Wohnbebauung am Hasseldieksdammer Weg - sollen grüngestaltete Abstandsflächen mit einer Mindestbreite von 20 bis 30 m angelegt werden. Die Grün- und Wegeverbindung von der Innenstadt über den Schützenpark und die Hasseldieksau Richtung Mettenhof kann in diesem Zusammenhang gestalterisch aufgewertet werden.

Im westlichen Bereich des Gesamtgrundstückes sollen Kleingärten auf dem Areal verbleiben. Die vorgesehene Bebauung mit vorgelagerter Stellplatzanlage wird auf den Westring ausgerichtet. Das Grundstück des Bauvorhabens wird voraussichtlich insgesamt ca. 11,5 ha benötigen. Über die genaue Anzahl der aufzugebenden Kleingartenparzellen kann derzeit keine abschließende Aussage getroffen werden, da das Vorhaben sich in einem sehr frühen Planungsstadium befindet. Die Verwaltung schätzt, dass ca. 2/3 der Kleingärten betroffen sein werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes ist nach erster Einschätzung der Verwaltung über den hier seit dem Bau des Olof-Palme-Dammes wesentlich entlasteten Westring gut möglich. Laut Möbel Kraft ist wochentags mit ca. 2.500 Kunden und am Wochenende mit ca. 5.000 Kunden zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung sind die verkehrliche Erschließung insbesondere in der Detailplanung des Anschlussknotenpunktes am Westring und des Knotens Westring / A 215 / Schützenwall gutachterlich zu prüfen und Anpassungsbedarfe der Infrastruktur zu benennen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird gutachterlich auch die Verträglichkeit der geplanten Möbelhäuser mit ihren Randsortimenten mit den vorhandenen Einrichtungen, insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen geprüft.

Verfahren:

Der inhaltliche Aufbau des Kaufvertrages wird abgeleitet aus dem Verfahren, das das Bundeskleingartengesetz bei der Umwandlung von Kleingärten in Bauland vorgibt. Insofern erfolgt der Verkauf der Fläche in zwei Schritten:

1. Schritt:

In einem ersten Schritt kauft die Möbel Kraft AG das gesamte Grundstück (ca. 17 ha, s. Anlage 2) zu einem Preis, der von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt wird. Grundlage der Preisbildung ist der derzeitige Zustand des Grundstückes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen Kleingärten. Mit dem Kauf und der Übertragung des Eigentums gehen die Verträge für diese Fläche auf die Möbel Kraft AG über. Dem für alle Kleingartenanlagen geltenden Generalpachtvertrag der Landeshauptstadt Kiel mit dem „Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“ muss Möbel Kraft beitreten mit der Folge der Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Eine Verschlechterung der Situation der Kleingärtner tritt dabei nicht ein, da die Möbel Kraft AG den bestehenden vertraglichen Status Quo übernimmt und fortführt.

Die Stadt wird die erforderlichen Bauleitplanverfahren, die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988, einleiten. Die Möbel Kraft AG wird durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sämtliche Kosten zur Durchführung der Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Bei sämtlichen Fachgutachten fungiert die Stadt als Auftraggeber.

Parallel dazu wird die Möbel Kraft AG eigenständig und ohne Risiko für die Landeshauptstadt Kiel die Entschädigung der Kleingärtner regeln. Dabei soll auf privatrechtlicher Ebene möglichst eine einvernehmliche Lösung herbeigeführt werden, um den Kündigungsweg nach Bundeskleingartengesetz zu vermeiden. Nach Ersatzgärten soll auf dem westlichen Grundstücksteil und auf umliegenden Kleingartenanlagen gesucht werden. Sofern darüber hinaus Bedarf für weitere, neue Ersatzflächen für die Fortführung eines Gartens erforderlich sind, wird sich die Landeshauptstadt Kiel bemühen, der Möbel Kraft AG Ersatzflächen im Stadtgebiet anzubieten. Auch diese Flächen wird Möbel Kraft ggfs. erwerben und herrichten.

2. Schritt:

Nach positivem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, wenn also das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist, entsteht für die Möbel Kraft AG eine Nachzahlungsverpflichtung auf den bereits gezahlten Kaufpreis. Die Höhe des nachzuzahlenden Kaufpreises wird ebenfalls wieder von einem gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt gemäß den dann geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Beabsichtigt ist, dass sich die derzeit für ein Möbelhaus dieser Größe fehlende verkehrliche und technische Erschließung, sowie die zu leistenden Entschädigungs- und Ersatzzahlungen an die Kleingärtner nicht mindernd auf den Nachzahlungsbetrag auswirken. Die Restflächen im Westen, die nicht von der Möbel Kraft AG für das Vorhaben benötigt werden, sollen weiterhin als Kleingartenfläche genutzt werden. Die Stadt erhält ein Erstandienungs- und Vorkaufsrecht in Höhe des ursprünglichen Verkaufspreises für diese Flächen. Die Stadt verpflichtet sich, die im Zuge des Projektes hergerichteten Kleingartenflächen bei vergleichbarem Zustand zum Einstandspreis (ursprünglicher Ankaufspreis) zurückzunehmen, wenn Möbel Kraft dies verlangt.

Darüber hinaus wird die Stadt von jeglicher Haftung für den Zustand des Grundstückes als auch der Bodenqualität befreit.

Um stadtgestalterisch eine ansprechende Qualität des Gesamtvorhabens zu sichern, wird die Möbel Kraft AG auf eigene Kosten mehrere Architekten beauftragen, Entwürfe für die äußere Gestaltung des Vorhabens anzufertigen. Die Barrierefreiheit des Bauvorhabens wird ebenfalls vertraglich gesichert. Ferner muss Möbel Kraft einen energetisch hohen Standard im Sinne des Ratsbeschlusses Drs. 0706/2010 vom 17.2.2011 erfüllen.

Ein Kernpunkt des Kaufvertrages wird die Verpflichtung für die Möbel Kraft AG sein, sich zum Bau innerhalb einer gewissen Frist und dem Betrieb des Möbelhauses zu verpflichten. Sofern dies nicht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe fällig und das Geschäft kann rückabgewickelt werden. Das Recht zur Rückabwicklung des Vertrages soll für die Stadt und für die Möbel Kraft AG auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan nicht die bauliche oder betriebliche Nutzung durch die Möbel Kraft AG zulässt. Für den Rückabwicklungsfall wird angestrebt, Ausgleichsregelungen zu vereinbaren, die die in der Zwischenzeit durch die Projektplanung entstandenen Beeinträchtigungen/Schäden an den Kleingartenanlagen angemessen ausgleichen.

Für den Fall, dass eine Kündigung der Kleingartenanlagen zur rechtssicheren Projektentwicklung erforderlich ist, müsste diese für einen Baubeginn Ende 2013 bis zum 3.2.2013 mit Wirkung zum 30.11.2013 ausgesprochen werden, bei einem noch früheren Baubeginn ein Jahr früher. Voraussetzung für eine rechtsverbindliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG ist ein Bebauungsplan oder mindestens ein rechtsverbindlicher Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, eine erkennbare endgültige Beschlussfassung über den Bebauungsplan und eine Dringlichkeit des Vorhabens.

Zeitlicher Rahmen:

Derzeit wird von der Möbel Kraft AG die Planung ausgearbeitet. Die entsprechenden Beschlussvorlagen werden verwaltungsseitig vorbereitet, sobald Möbel Kraft sein Ansiedlungsansinnen konkretisiert hat. Unter der Voraussetzung, dass die Aufstellungsbeschlüsse zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 988 im September 2011 erfolgen, können die vorgenannten Bauleitplanverfahren bis Anfang 2013 abgeschlossen werden.

Die Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich/ Hasseldieksdamm erhalten die Vorlage zur Unterrichtung. Das Vorhaben wird in einer gemeinsamen Sitzung der beiden Ortsbeiräte am 16. August 2011 vorgestellt und erörtert.

In Vertretung

Adolf-Martin Möller
Stadtrat

Anlagen:

1. Standortalternativen
2. Vertragsplan Möbelmarktzentrum Möbel Kraft – im Entwurf, Stand 02.08.2011

ANLAGE 1

Standortsuche für ein Möbelmarktzentrum in Kiel

Für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums wurden alternative Standorte aufbereitet, die anhand der Kriterien Flächengröße (Bedarf ca. 11,5 ha), kurzfristige (!), eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz, Umfeldverträglichkeit sowie ggf. durch Besonderheiten beschrieben wurden. Ein Fazit zu den einzelnen Standortalternativen ergänzt diese Untersuchung. Im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan werden die Standortuntersuchungen nochmals aufgegriffen.

Standortalternativen

Legende:

Ergebnis	++	+	o	-	--
Erklärung	sehr gut	gut	neutral	negativ	Ausschlusskriterium

1 Kiel-Suchsdorf, Steenbeker Weg – Technologiepark-Heidelberger

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 6 ha	--
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Dritten und Stadt	o
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe, Grünfläche • Gewerbe, Erhaltung und Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen • Grünverbindung 	o
Planungsrecht	nicht für das geplante Vorhaben vorhanden (B-Plan 943, rechtskräftig)	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Anbindung über Steenbeker Weg an die B 76 gewährleistet Anknüpfung an die Autobahn ist nicht optimal	o
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Technologie- und Industriepark, Gewerbegebiet, Einzelhandel, Kleingärten, Naherholungsgebiet, Wohnbebauung	-
Besonderheiten		o

Fazit: Die Fläche ist zu klein, überwiegend im Privateigentum und somit voraussichtlich nicht kurzfristig verfügbar. Die verkehrliche Anbindung ist wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastung des Stadtgebietes nicht als gut zu bezeichnen.

*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

2 Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 26 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt (Generalpachtvertrag*)	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche, Dauerkleingärten • Kleingärten • Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring) 	-
Planungsrecht	nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die A 215 und die B 76 erschlossen	+
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Sitz Telekom AG, Dauerkleingärten, Wohnbebauung	-
Besonderheiten		0

Fazit: Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben.

3 Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ (zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm)

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 17 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt (Generalpachtvertrag*)	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche, Dauerkleingärten • Kleingärten • Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring) und Querverbindung zum Föndering 	-
Planungsrecht	Nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die A 215 und den Westring sowohl überregional als auch aus der Stadt gut erschlossen, ebenfalls gute ÖPNV-Anbindung	++
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Freizeitsportanlagen, Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen	-
Besonderheiten	Nachbarschaft zu anderen überregional bedeutsamen Einzelhandelsbetrieben (Attraktivität für großflächigen Einzelhandel)	+

Fazit: Größe und Verfügbarkeit der Fläche sind ebenso wie eine überdurchschnittlich gute Anbindung gegeben.

4 Kiel-Gaarden-Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
-----------	----------	-----------

*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

Flächengröße	Ca. 13 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Stadt (Generalpachtvertrag*) und von Dritten	o
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche, Dauerkleingärten, Gewerbe • Kleingärten • Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring) 	-
Planungsrecht	nicht vorhanden	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die B 76 angebunden, der Knotenpunkt B 502 / B 76 ist jedoch nicht mehr aufnahmefähig Liegt weit entfernt von A 215 und A 210	--
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbegebiet, Bahnanlagen	+
Besonderheiten	Schwierige Topographie Lässt sich nicht zeitgerecht verkehrlich entwickeln	- -

Fazit: Flächengröße ist gegeben. Die Erschließung der Fläche ist auf Grund der fehlenden Kapazitäten des Knotenpunktes nicht sicher gestellt und daher kurzfristig nicht machbar.

5 Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 16 ha	-
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Dritten	-
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für die Landwirtschaft • Landwirtschaft, Knicks, teilweise Landschaftsschutzgebiet • Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring) 	--
Planungsrecht	nicht vorhanden	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die B 76 angebunden, der Knoten B 76 / Preetzer Straße / Wellseedamm lässt die Aufnahme zusätzlicher Verkehre aber nicht zu ; Anknüpfung an die Autobahn ist nicht optimal	--
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbe, Verkehrstrassen, Schützenverein	o
Besonderheiten	Landschaftsschutzgebiet Schwierige Topographie	- -

Fazit: Die Fläche ist durch schwierige Topographie geprägt und liegt in großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet. Der Knoten B 76 / Preetzer Straße / Wellseedamm lässt die Aufnahme zusätzlicher Verkehre nicht zu. Da die Fläche im Privateigentum ist, kann nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden.

6 Kiel-Moorsee, Technologiepark Süd

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 38 ha	+
Verfügbarkeit /	Fläche ist im Eigentum von Stadt und	o

*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

Eigentumsverhältnisse	überwiegend von Dritten	
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderbaufläche Forschung und Technologie • Gewerbe Sonderbaufläche • - 	+
Planungsrecht	nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	über die B 404 / A 21 erschlossen	++
Umfeldverträglichkeit	benachbarte Nutzungen: Landwirtschaft, Gewerbe, einzelne Wohnhäuser	-
Besonderheiten	Vorleistungen für Entwässerung im Zusammenhang mit der A 21 und für kleinräumige Verkehrserschließung (Verlängerung Radewisch / Edisonstraße) erforderlich, kurzfristig nicht machbar	--

Fazit: Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch überwiegendes Privateigentum voraussichtlich nicht kurzfristig gegeben. Durch erforderliche Vorleistungen zur Entwässerung und kleinräumigen Verkehrserschließung des Gebietes ist von einem erheblichen zeitlichen Vorlauf für die Baureifmachung der Fläche auszugehen.

7 Kiel-Moorsee, Wellsee Süd

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 13 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Freiräumliches Leitbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe • Gewerbe • - 	+
Planungsrecht	nicht vorhanden , B-Plan 843 Aufstellungsbeschluss	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	über die B 404 / A 21 erschlossen, wird über eine neue Straße und Edisonstraße an übergeordnetes Verkehrsnetz angebunden	++
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbe, Landwirtschaft, Wald	+
Besonderheiten	Entwässerung ist im Zusammenhang mit Planfeststellung zur A 21 zu klären, kurzfristig nicht machbar Baugrund teilw. ungeeignet (Niedermoorlinsen)	-- -

Fazit: Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben. Baugrundprobleme sowie Entwässerungsfragen und die erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zur A 21 würden zu Verzögerungen führen und sind zeitlich nicht absehbar.

*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

Fazit :

Insgesamt wurden 7 Standorte anhand der oben dargestellten Kriterien verglichen.

Der Standort **1** *Kiel-Suchsdorf, Steenbeker Weg – Technologiepark-Heidelberger* fällt allein auf Grund der zu geringen Flächengröße als Alternative aus.

Die beiden Standorte **6** und **7** in *Kiel-Moorsee: Technologie-Park Süd* sowie *Wellsee-Süd* können auf Grund der anstehenden Entwässerungsproblematik und der erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zur A 21 nicht unabhängig entwickelt und erschlossen werden, sodass hier eine kurzfristige Verfügbarkeit nicht gegeben ist.

Bei dem Standort **4** in *Kiel-Gaarden-Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße* ist auf Grund der fehlenden Kapazitäten des Knotenpunktes die Erschließung der Fläche nicht sichergestellt. Der Standort ist daher für ein solches Vorhaben nicht geeignet.

Der Standort **5** *Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm* steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht kurzfristig zur Verfügung und ist sowohl durch die schwierige Topographie als auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die unzureichende verkehrliche Anbindung nicht geeignet.

Die beiden übrigen Standorte *Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg* **2** und *Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ (zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm)* **3** sind in ihrer Qualität nahezu vergleichbar, insbesondere hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit bzw. der kurzfristigen Umsetzbarkeit. Bei beiden Standorten handelt es sich allerdings um einen starken Eingriff in den Mittleren Grünen Ring (Innenstadtring), der durch Kleingärten geprägt ist.

Der Standort **3** *Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlage „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“* erfüllt jedoch durch den Grundstückszuschnitt sowie die Nähe zur A 215 Standorterwartungen hinsichtlich einer Adressenbildung und der verkehrlichen Anbindung, die von dem Standort am Kronshagener Weg in diesem Maße nicht erfüllt werden. Daher wird in der Gesamtabwägung zur weiteren Planung eines Möbelmarktzentrums der Standort **3** vorgeschlagen.















