

Zu Punkt der Tagesordnung

Beschlussvorlage			Drucksache 0906/2017
			Einbringung 26.09.2017
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 05.10.2017	Bauausschuss	Stadtplanungsamt	
Ö 16.11.2017	Ratsversammlung	Stadtplanungsamt	
Betreff: Einfacher Bebauungsplan Nr. 1012 "Südlich Schönberger Straße" (Satzungsbeschluss)			

Antrag:

1. Die Abwägung wird entsprechend den Vorschlägen (Anlage 1) beschlossen.
2. Der einfache Bebauungsplan Nr. 1012 „Südlich Schönberger Straße“ im Stadtteil Kiel-Wellingdorf für das Baugebiet zwischen Schönberger Straße, Ostring und Sportanlagen Radsredder wird als Satzung beschlossen. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3. Der Begründung (Anlage 2) wird zugestimmt.

Begründung:

I. Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1012 umfasst Grundstücksflächen in Kiel-Wellingdorf, westlich südlich und östlich des Stadtteilzentrums Wellingdorf an der Schönberger Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,6 ha. Es handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Gebiet ist im Wesentlichen von Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauung geprägt. In rückwärtigen Grundstücksbereichen und Innenhöfen befinden sich häufig PKW-Stellplätze und Garagen. Im südöstlichen Bereich befinden sich das Gymnasium Wellingdorf, eine Seniorenwohnanlage und ein Supermarkt. In Bezug auf die Art der Nutzung entspricht das Plangebiet einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen dar. Lediglich das Schulgrundstück des Gymnasium Wellingdorf ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Bereich Schreyweg ist im Flächennutzungsplan eine ca. 30 – 80 Meter breite Grünfläche dargestellt, die südlich der Schönberger Straße in Nord-Süd-Richtung bis zum Ostring verläuft.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist nicht überplant. Nördlich befindet sich der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 777b, der für die

Flächen des GEOMAR Helmholtzzentrums für Ozeanforschung aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 25.08.1995 rechtskräftig.

II. Planerfordernis und Ziel der Planung

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 1012 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemäß den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (GEKK, siehe Drs Nr. 0861/2010) geschaffen werden. Der im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1012 vorhandene Lebensmittel-Discountmarktsoll auf den Bestand gesetzt werden, d.h. der Markt ist in seinem Bestand geschützt, Erweiterungen sind jedoch nicht möglich. Die Bauleitplanung dient daher in erster Linie dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und Stadtteilzentrums Wellingdorf.

Mit der Neuordnung und Umgestaltung des Einkaufsbereiches in der Schönberger Straße haben sich innerhalb des parzellenscharf abgegrenzten Stadtteilzentrums die Nahversorgungseinrichtungen in Kiel-Wellingdorf konzentriert. Neben einem Lebensmittel-discounter befinden sich im Stadtteilzentrum Wellingdorf ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, Sparkassen- und Bankfilialen und zahlreiche kleinere Fachgeschäfte. Mit seinem heutigen Angebot verfügt das Stadtteilzentrum Schönberger Straße über ein gut strukturiertes Grundversorgungsangebot an Waren und Dienstleistungen sowohl für den kurzfristigen, den mittelfristigen als auch für den langfristigen Bedarf.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelbetrieben ein Verdrängungsprozess im Stadtteilzentrum Wellingdorf einsetzt. Eine solche Erweiterung würde den klar definierten Aussagen des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept widersprechen.

Mit den ausschließlich textlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 400m² mit den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren) zugelassen werden.

III. Erläuterungen zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK)

Mit den von der Kieler Ratsversammlung am 20.01.2011 beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) wurden die zentralen Versorgungsbereiche definiert und beschlossen. Mit den im Kieler Stadtgebiet angeordneten Stadtteil- und Nahversorgungszentren soll die flächendeckende Grundversorgung der Kieler Bevölkerung erreicht werden. Dabei ist die Sicherung und Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen sicherzustellen.

Im GEKK ist unter anderem geregelt, dass „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Nahversorgung zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt werden“ (Ansiedlungsregel 2).

Das GEKK weist das Stadtteilzentrum Wellingdorf entlang der Schönberger Straße als Zentralen Versorgungsbereich aus. Damit ist das Stadtteilzentrum Wellingdorf gemäß aktueller Rechtslage (vgl. u.a. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) als schützenswerter Bereich einzustufen.

Für eine detailliertere Steuerung oder Festschreibung der baulichen Nutzung oder der Bebauung im Plangebiet gibt es dagegen kein zwingendes Planungserfordernis. Zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1012 werden weiterhin gemäß dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB beurteilt. Strengere planungsrechtliche Vorgaben sind nicht erforderlich. Aus diesem Grunde ist bei diesem Planverfahren lediglich ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB vorgesehen.

IV. Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2016 an der Bauleitplanung beteiligt. Die Behandlungsvorschläge sind in den Planentwurf und in die Begründung eingeflossen.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.05.2016 bis zum 10.06.2016 durch Aushang der Planung im Rathaus und durch die Unterrichtung und Erörterung in der Sitzung des Ortsbeirates Ellerbek/Wellingdorf am 01.06.2016 frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen sind in der **Anlage 3** mit dem Behandlungsvorschlag der Verwaltung zur inhaltlichen Information zusammengefasst.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1012 wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.05.2017 als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 07.07.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 10.07.2017 gebeten.

Die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage 1** mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengefasst.

V. Ortsbeirat Ellerbek/Wellingdorf

Der Ortsbeirat Ellerbek/Wellingdorf steht der Planung mit Unverständnis gegenüber. Für die Wellingdorfer Einwohnerinnen und Einwohner gehöre das Lidl-Gelände zum Stadtteilzentrum dazu. Es sei sehr gut fußläufig erreichbar. Es gebe daher deutlich unterschiedliche Auffassungen in der Verwaltung und im Stadtteil, was zum Stadtteilzentrum gehöre. Es wird die Überarbeitung des Vorentwurfs und auch des Einzelhandelskonzeptes gefordert, um das Stadtteilzentrum um den Bereich Wischhofstraße zu erweitern.

Hierzu die Verwaltung: Der Auffassung des Ortsbeirates kann nicht gefolgt werden. Das von den städtischen Gremien beschlossene Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel (GEKK) enthält die Ansiedlungsregel, dass Sonderstandorte der Nahversorgung grundsätzlich nicht erweitert werden sollen. Die Ergebnisse des GEKK werden regelmäßig gutachterlich in Bezug auf die Entwicklung der Kieler Nahversorgung überprüft. Die städtischen Gremien werden regelmäßig über die Ergebnisse informiert.

Die vom Ortsbeirat Ellerbek/Wellingdorf vorgeschlagene Einbeziehung des Standortes Lidl in der Wischhofstraße in den zentralen Versorgungsbereich, das Stadtteilzentrum Wellingdorf, an der Schönberger Straße wird nicht befürwortet, weil zum einen die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich mehr als 200 m beträgt und es sich damit nicht um einen integrierten, sondern lediglich um einen für PKW verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandort handelt.

Die beabsichtigte Erweiterung des Lidl-Discountmarktes ist auch nach § 34 Baugesetzbuch - ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes - nicht zulässig. Ein entsprechender Bauantrag wurde abgelehnt.

Der vorhandene Discountmarkt überschreitet sehr geringfügig die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. Die jetzige Größe der Verkaufsfläche von 806 m² ergibt sich jedoch nur durch eine nachträglich nach der Baugenehmigung durch Rechtsprechung geänderte Definition der Flächen, die zur Verkaufsfläche hinzu gezählt werden (integrierter Backshop und Leergutannahme). Die 2015 beantragte umfangreiche Erweiterung des Marktes wurde abgelehnt, weil dieser durch die Erweiterung der

Verkaufsfläche eindeutig großflächig würde und nur in einem planungsrechtlich festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässig wäre.

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1012 nicht weiterzuführen, wäre eine Entscheidung gegen das GEKK und stünde im Widerspruch zu den regelmäßigen gutachterlichen Überprüfungen dieses Konzeptes.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der beigefügten Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 1012.

Der Ortsbeirat Ellerbek/Wellingdorf erhält diese Vorlage zur Kenntnis.

gez. Doris Grondke
Stadträtin für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1: Anregungen und Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung

Anlage 2: Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 1012

Anlage 3: Anregungen und Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zur Kenntnis

Hinweis: Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1012 kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.