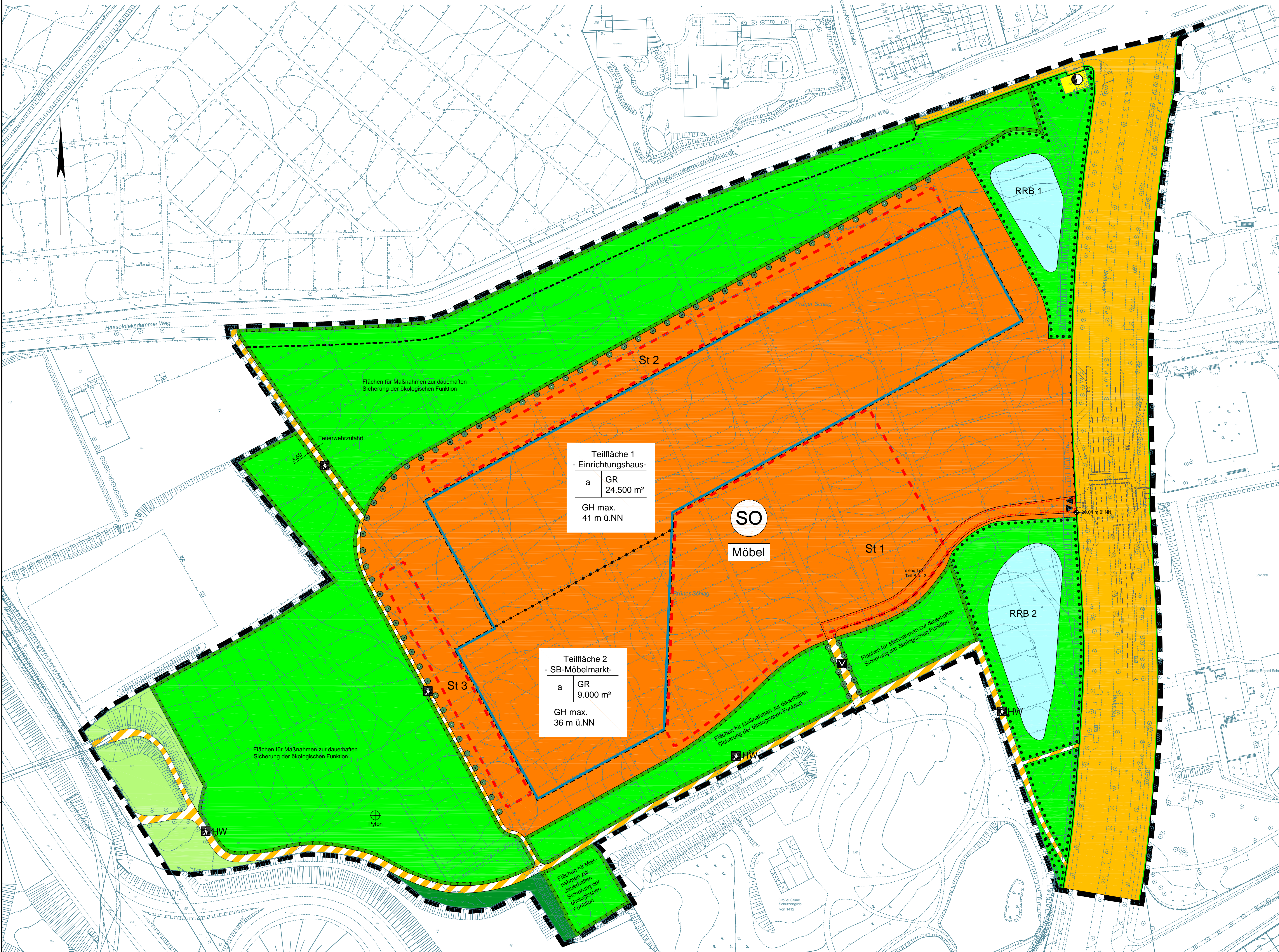


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 988 (VORENTWURF)

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2013 (GVBl. Schl.-H. S. 72), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 988, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



TEXT - TEIL B -

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)**
Das SO Möbel dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses und eines SB-Möbelmarktes mit dem Hauptsortiment Möbel und Teppiche.
1.1 In Teilfläche 1 des SO Möbel ist ein Einrichtungshaus mit maximal 40.000 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Zulässig innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind neben dem Hauptsortiment folgende zentrenrelevante Randsortimente:
Für Gardinen und Heimtextilien sind 1.800 m² Verkaufsfläche (VK) zu unterschreiten.
Für Geschenke, Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat sind 2.300 m² VK zu unterschreiten.
Für Elektrogeräte und Leuchten sind 2.200 m² VK zu unterschreiten.
Ausnahmsweise zulässig innerhalb des Einrichtungshauses sind Gastronomiebetriebe.
1.2 In Teilfläche 2 des SO Möbel ist ein SB-Möbelmarkt mit maximal 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Zulässig innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind neben dem Hauptsortiment folgende zentrenrelevante Randsortimente:
Für Gardinen und Heimtextilien sind 570 m² Verkaufsfläche (VK) zu unterschreiten.
Für Geschenke, Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat sind 700 m² VK zu unterschreiten.
Für Elektrogeräte und Leuchten sind 200 m² VK zu unterschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)**
2.1 In Teilfläche 1 ist ein Staffelfloß zulässig, das eine maximale Gebäudehöhe von 45 m ü. NN nicht überschreiten darf. Die maximale Länge des Staffelfloßes ist auf 240 m begrenzt.
2.2 Auf dem Dachfläche des Einrichtungshauses in Teilfläche 1 ist eine Technikzentrale mit einer maximalen Gebäudehöhe von 49 m ü. NN zulässig. Die maximale Größe dieser Technikzentrale darf 6 % der zulässigen Grundfläche betragen.
2.3 Auf der Dachfläche des SB-Möbelmarktes in Teilfläche 2 ist eine Technikzentrale mit einer maximalen Gebäudehöhe von 39 m ü. NN zulässig. Die maximale Größe dieser Technikzentrale darf 6 % der zulässigen Grundfläche betragen.
- Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**
Die im Teil A festgesetzten Geh- und Fahrrechte gelten zugunsten des Flurstücks 138 (GG), Flur 15.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
4.1 Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St 1 - St 3), sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 Zufahrten sowie Straßen und Wege zur Erschließung sind innerhalb des gesamten Sondergebietes -Möbel- zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung vom Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
5.1 Fläche für die Behandlung von Niederschlagswasser
Das Regenrückhaltebecken 1 ist mit einem Stauvolumen von mind. 1.000 m³, das Regenrückhaltebecken 2 mit einem Stauvolumen von mind. 1.250 m³ festgesetzt. Die Regenrückhaltebecken sind mit naturnahen Uferbereichs- und Böschungen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
6.1 Die Dachfläche des Einrichtungshauses (mind. 7.200 m²) ist mit Ausnahme des Staffelfloßes und der Technikzentrale extensiv dauerhaft zu begrünen.
6.2 Die Dachfläche des SB-Möbelmarktes (mind.8.900 m²) ist mit Ausnahme der Technikzentrale extensiv dauerhaft zu begrünen.
6.3 Die Fassaden des Einrichtungshauses sind an der Westseite vollständig sowie an der Nordseite auf einer Länge von mindestens 150 m traufhoch und vollflächig mit geeigneten Gehölzen (siehe Liste GOF) dauerhaft zu begrünen. Die Rankpflanzen sind in einem Maximalabstand von 5 m mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
6.4 Die Fassaden des SB-Möbelmarktes sind an der Südseite und an der Westseite traufhoch und vollflächig mit geeigneten Gehölzen (siehe Liste GOF) dauerhaft zu begrünen. Die Rankpflanzen sind in einem Maximalabstand von 5 m mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
6.5 Auf der Hauptstellplatzanlage St 1 sind insgesamt 53 standortgerechte heimische Laubgehölze der Artenliste (GOF), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² pro Baum umfassen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die im Teil A festgesetzten Baumstandorte dürfen erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst werden.
6.6 Als Randbegrenzung der Möbelmärkte ist eine äußere Baumreihe außerhalb der Stellplätze mit insgesamt 68 standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Artenliste (GOF), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² pro Baum umfassen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Die im Teil A festgesetzten Baumstandorte dürfen erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst werden.
6.7 Als Zufahrt zur Großen Grünen Schützengilde ist die Zufahrtsstraße als Allee mit insgesamt 10 standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Artenliste (GOF), mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² pro Baum umfassen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
7.1 Die Flächen sind im Sinne des Artenschutzes zu optimieren und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören u.a. der Rückbau von Lauben und Wegen, die Anlage von Kleingewässern, Anbringung von Fledermauskästen, Anpflanzung von Bäumen (Maßnahmen entsprechend dem GOF).
7.2 Der Ausgleich für das Schutzgut Boden und der Waldausgleich werden auf insgesamt 6 externen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 16,53 ha auf den Flurstücken
A4 - 1,5 ha, Gemarkung Kiel-T, Flur 16, Flurstück 119
A5 - 0,4 ha, Gemarkung Welsee, Flur 1, Flurstück 17/6 und 17/4
A6a - 4,0 ha, Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 88/1
A6b - 2,3 ha, Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 37, 36/1, 118/3
A7a - 6,9 ha, Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstück 237/20
A7b - 1,43 ha, Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstück 14/1 umgesetzt.
7.3 Weitere Baum- und Knickverluste sind monetär auszugleichen.
- Werbeanlagen (§ 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
Außerhalb des SO-Möbel- ist maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 67 m ü. NN gemessen an der Oberkante Werbeträger zulässig. Von diesem darf keine beeinträchtigende Lichtemission ausgehen. Leuchtwerbepylonen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind zulässig an den Fassaden in Richtung St 1 und in Richtung des Regenrückhaltebeckens 1. Sie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

- Hinweise**
- Kampfmittel**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
 - Archäologische Kulturdenkmäler**
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
 - Feuerwehrezufahrt**
Die Feuerwehrezufahrt ist gemäß DIN 14090 anzulegen.
 - Kieler Sortimentsliste**
 - Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung:**
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
 - Sonstige zentrenrelevante Sortimente:**
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken
 - Blumen, Tiere, Zoartikel, Tierpflege und Tiernahrung
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme
 - Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf
 - Spiel- und Bastelanikel
 - Sport- und Freizeitartikel
 - Nähmaschinen inkl. Nähzubehör
 - Beleuchtungskörper
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto- und Videogeräte
 - Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik
 - Elektrowaren wie Küchengeräte etc.
 - Musikalienhandel
 - Optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren
 - Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf
 - Babyartikel, Kinderwagen
 - Fahrräder, Zubehör
 - Bilder, Bilderrahmen
 - Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel
 - Hörgeräte
 - Erotikartikel
 - Nicht-zentrenrelevante Sortimente:**
 - Möbel, Küchen, Büromöbel
 - Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
 - Badeeinrichtungen
 - Gitter, Rolllös, Markisen
 - Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen
 - Holz, Fenster, Türen
 - Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
 - Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturholz
 - Campingartikel
 - Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
 - Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör
 - Getränkefachmärkte
 - Farben, Lacke, Tapeten
 - Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör

ZEICHENERKLÄRUNG

- auf der Grundlage der Planzeichnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet
 - Sondergebiet "Möbel" (gem. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GR 24.500 m² Grundfläche mit Quadratmeter
GH max. 41 m ü. NN Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (maximal)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 Bau NVO)**
- Abweichende Bauweise (Es gilt die offene Bauweise, Einzelgebäude = 50 m sind zulässig)
 - Baugrenze

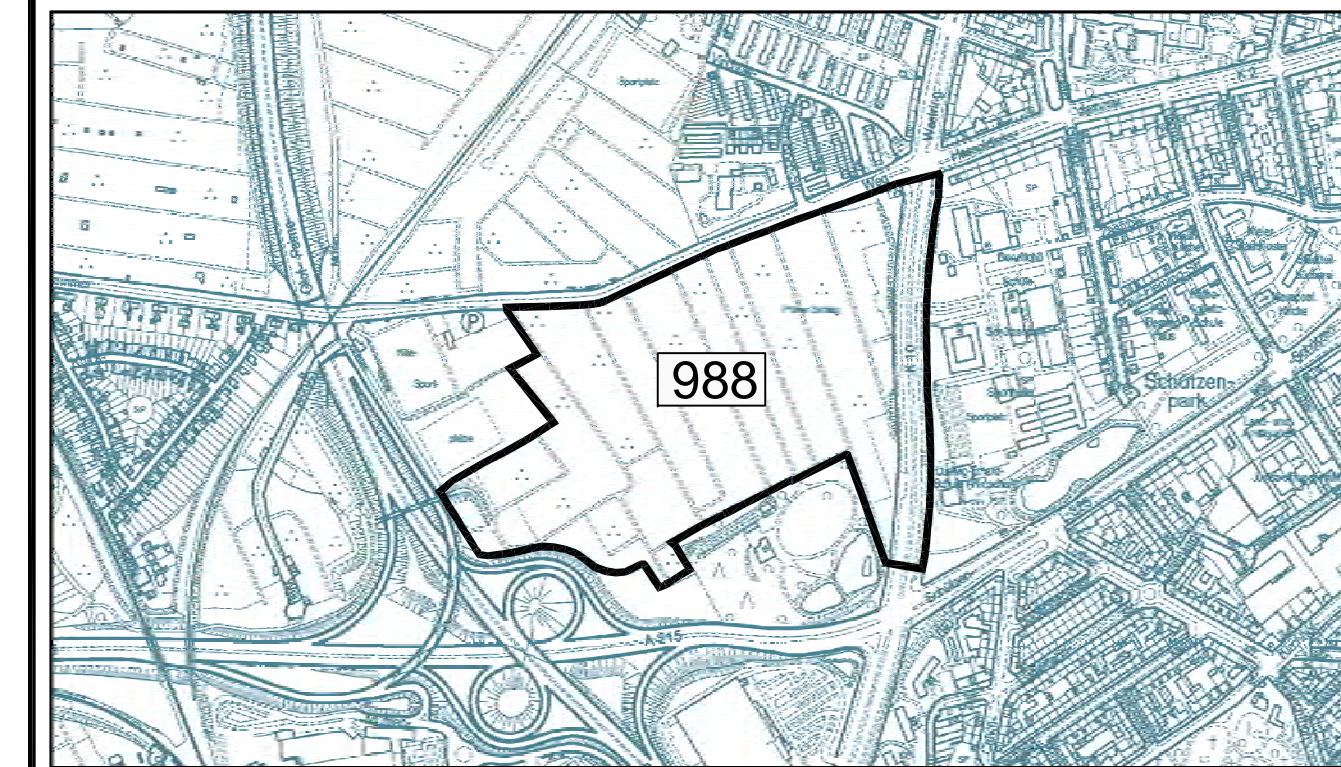
- Verkehrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - private Verkehrsfläche, Zufahrt "Große Grüne Schützengilde"
 - HW Hauptwegbereich mit Fußgänger- und Radfahrbereich
 - Fußgänger- und Radfahrbereich
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Ein- bzw. Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen
 - Elektrizität

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Gärten und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, geplant

- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - St 1 Stellplätze
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Topographische Linie zur unentbehrlichen Unterbreitung von Flächen
 - Höhenbezugspunkt
 - Pflegeweg
 - Standort Werbeanlage (Pylon)
- DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER**
- 0 100 m

Stadtplanungsamt Landes- hauptstadt Kiel

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 988 "Möbelmarktzentrum" Baugelände: Kiel-Südfriedhof, zwischen Hasseldieksdamm Weg, Westring, Große Grüne Schützengilde, Olof-Palme-Damm



Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Ausleitungsbeschlusses des Oberbürgermeisters der Stadt Kiel, der den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, beschlossen hat. Der Bebauungsplan Nr. 988 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der Zusammenfassung der Erörterung benachrichtigt und auf Verlangen Auskunft gegeben.



KURZBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 988 (Vorentwurf)
Möbelmarktzentrum

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

Übersichtskarte o.M



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

Begründungsinhalt:

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

Anlagen: Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF), Artenschutzbericht (ASB), Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktes, Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes, Verkehrs- und Erschließungsgutachten, Städtebauliche und räumliche Analyse, Baugrundvoruntersuchung

Auftraggeber:



Landeshauptstadt Kiel
vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9
24103 Kiel

Auftragnehmer:



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

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| 1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS | 1 |
| 2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN | 1 |
| 2.1. Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2.2. Verfahren | 1 |
| 3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES..... | 2 |
| 3.1. Lage | 2 |
| 3.2. Abgrenzung | 3 |
| 3.3. Größe | 3 |
| 3.4. Gebiets-/Bestandssituation | 4 |
| 3.5. Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 3.6. Erschließungssituation | 4 |
| 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN..... | 5 |
| 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 4.2. Regionalplan | 5 |
| 4.3. Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.4. Landschaftsplan | 6 |
| 4.5. Angrenzende Bebauungspläne | 6 |
| 4.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK) | 6 |
| 4.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK) | 7 |
| 4.8. Verkehrsentwicklungsplan | 7 |
| 5. VORANGEGANGENE ANALYSEN UND GUTACHTEN | 7 |
| 5.1. Planungsalternativen | 7 |
| 5.2. Städtebauliche und räumliche Analyse | 8 |
| 5.3. Mehrfachbeauftragung | 8 |
| 5.4. Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes | 8 |
| 5.5. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) | 9 |
| 5.6. Artenschutzbericht (ASB) | 9 |
| 5.7. Verkehrs- und Erschließungsgutachten | 10 |
| 5.8. Baugrundvoruntersuchung | 10 |
| 5.9. Immissionen | 11 |
| 6. PLANUNG..... | 11 |
| 6.1. Beschreibung des Planvorhabens | 11 |
| 6.2. Ziele der Planung | 11 |
| 6.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung | 11 |

| | | |
|-------|-----------------------------------|----|
| 7. | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... | 12 |
| 7.1. | Städtebauliches Konzept | 12 |
| 7.2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 7.3. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 7.4. | Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 7.5. | Grünordnerische Festsetzungen | 14 |
| 8. | UMWELTPRÜFUNG | 15 |
| 9. | ERSCHLIESSUNG..... | 15 |
| 9.1. | Verkehrliche Erschließung | 15 |
| 9.2. | Technische Infrastruktur | 16 |
| 10. | FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG | 16 |
| 11. | ANHANG | 17 |
| 11.1. | Rechtsgrundlagen | 17 |
| 11.2. | Quellenverzeichnis | 18 |
| | Anlagen:..... | 18 |

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS

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

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

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, aufgestellt.

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

2.2. Verfahren

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

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB findet die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel statt.

3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

3.1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 988 liegt in der Landeshauptstadt Kiel im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Südfriedhof, nordöstlich der Anschlussstelle der A215 zum Olof-Palme-Damm (B76).

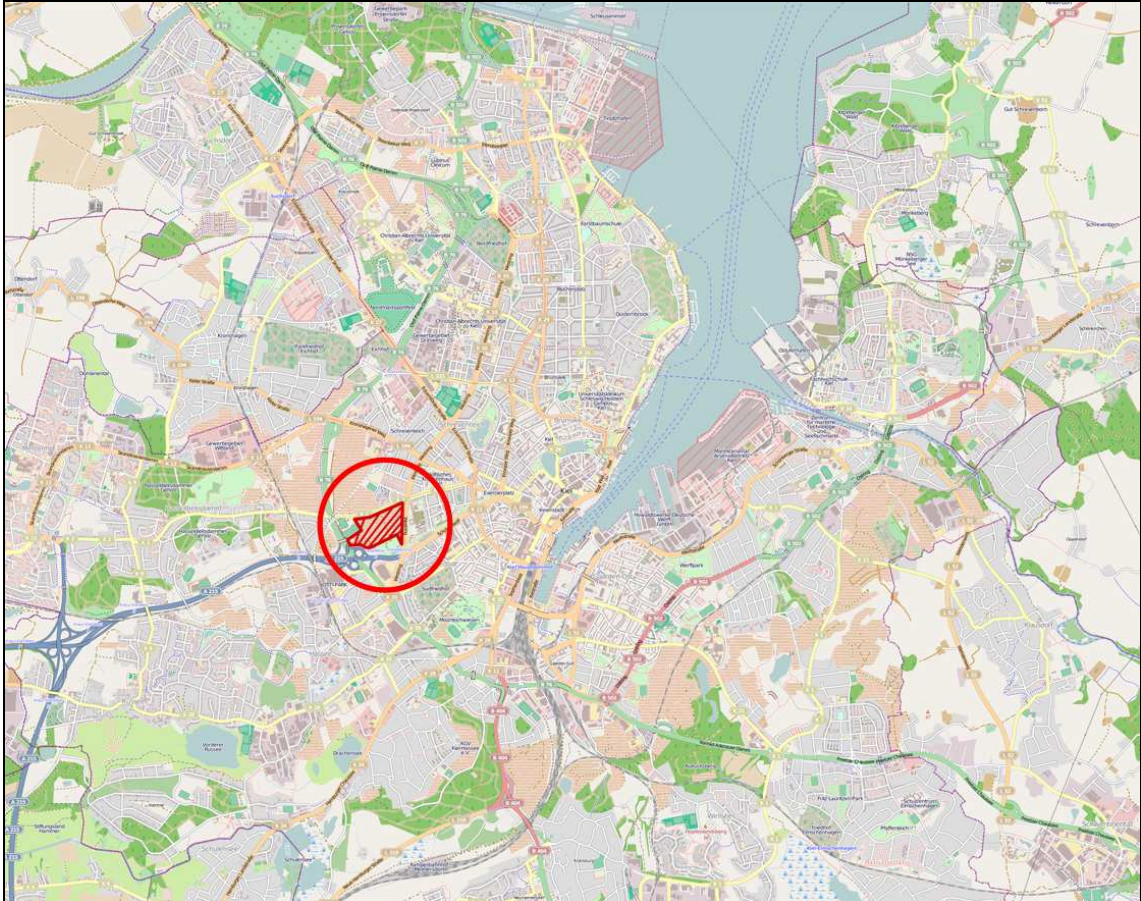


Abb. 2: Lage des Bebauungsplan Nr. 988

(Kartengrundlage: openstreetmaps.org; Bearbeitung: IPP Kiel)

3.2. Abgrenzung

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

Der Bereich ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.



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

3.3. Größe

| Nutzung (Bestand) | Größe in m ² |
|--|-------------------------|
| Flächen für den überörtlichen Verkehr (Westring) | 24.474 |
| Dauerkleingärten, Grünflächen, Fuß- und Wanderwege | 186.700 |
| Gesamtfläche | 211.174 |

3.4. Gebiets-/Bestandssituation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Fläche für Dauerkleingärten genutzt. Im Plangebiet liegt zudem der als Hauptsammelstraße eingestufte Westring (K10).

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

3.5. Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.6. Erschließungssituation

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

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP– Fassung 2010) Schleswig Holstein stellt die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum dar und dokumentiert damit die große Bedeutung als überregionales Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum. Ziel für das Oberzentrum ist, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs zu versorgen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs, z. B. Fachmärkte mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben, sind im Oberzentrum zu realisieren. Daher sollen bedarfsgerechte Flächenangebote geschaffen bzw. vorgehalten werden. Somit folgt die vorliegende Bauleitplanung den landesplanerischen Zielen der Raumordnung.

4.2. Regionalplan

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

4.3. Flächennutzungsplan

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

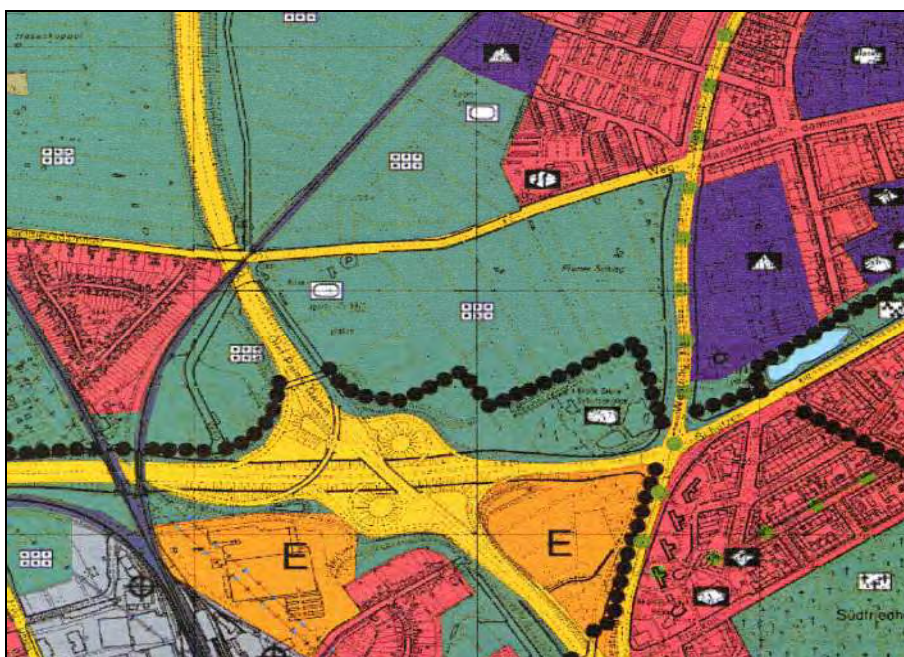


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (LH Kiel)

4.4. Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan ist im Zusammenhang mit weiteren Änderungen anzupassen.

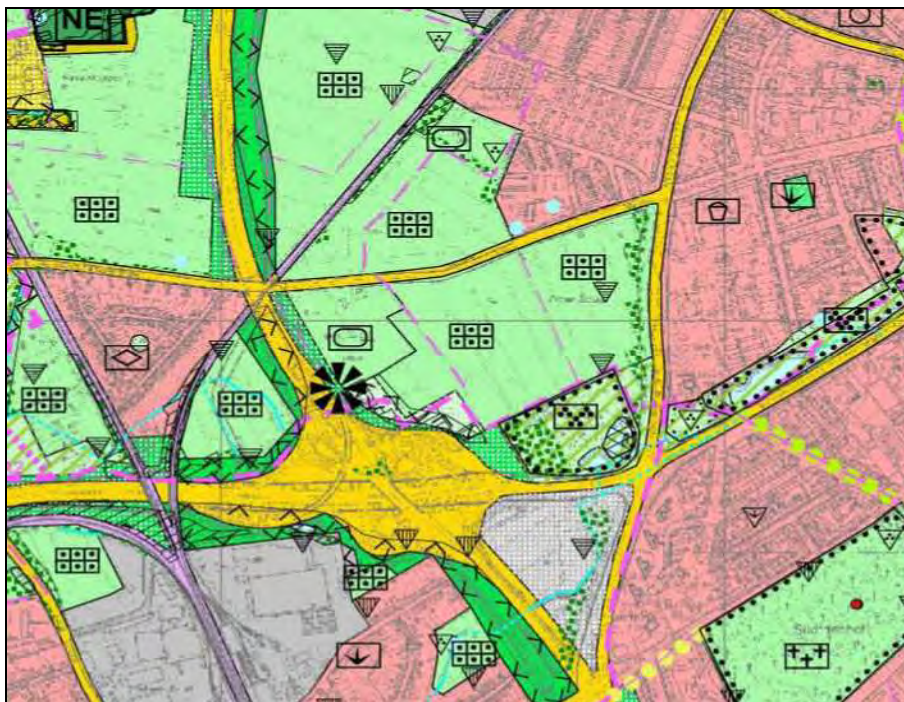


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan (LH Kiel)

4.5. Angrenzende Bebauungspläne

Es gibt keine unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne an das Plangebiet. Südlich der A215 liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 903 (Ikea) und Nr. 956 (Citti).

4.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)

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

So wird eine Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre aufgezeigt und die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte mit entsprechenden Schlüsselprojekten dargestellt. Damit soll die Basis für bedarfsgerechte Zukunftsinvestitionen zur Sicherung und Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums der Landeshauptstadt Kiel geschaffen werden.

Das INSEKK sieht unter anderem vor, dem Verlust von Bedeutung und Attraktivität der Innenstadt Einhalt entgegenzuwirken und diese zu stärken. Gleichzeitig soll der Kauf-

kraftabfluss in die Region minimiert werden und die Kaufkraft in Kiel selbst gebunden werden. Dieses Ziel gilt nicht nur für die Innenstadt. Auch der weitere Standortausbau von Fachmärkten mit aperiodischen Angebotssegmenten soll gestärkt werden, um die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt weiter abzusichern und mögliche Potenziale zu nutzen und zu entwickeln.

4.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)

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

4.8. Verkehrsentwicklungsplan

Mit der räumlichen Nähe zu der Anschlussstelle der A 215 und dem Olof-Palme-Damm sowie am Westring (K 10) liegend, ist das Planungsgebiet sowohl örtlich als auch überregional erschlossen.

5. VORANGEGANGENE ANALYSEN UND GUTACHTEN

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

5.1. Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorplanungen fand eine erste Standortsuche, um die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums im Sinne des GEKK in einer Größenordnung von ca. 50.000 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen, durch die Landeshauptstadt Kiel statt, die durch einen externen Gutachter zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeweitet und vertieft wurde. In der vertiefenden „Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ (CIMA, 2013) wurden nach einer Vorauswahl innerhalb des Kieler Stadtgebiets insgesamt 11 Standortoptionen anhand von jeweils fünf Kriterienkategorien bzw. 13 Einzelkriterien untersucht und aus stadtplanerischer Perspektive in ihrer Eignung eingeschätzt. In der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes finden sich dazu weitere Hinweise.

Im Ergebnis erwies sich der jetzt zur Planung anstehende Standort als der mit den besten Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums.

5.2. Städtebauliche und räumliche Analyse

Allein durch die quantitative Größe von mehr als 11 ha hat das geplante Vorhaben das Potential, das Stadt- und Landschaftsbild Kiels nachhaltig zu beeinflussen. Aus diesem Grund wurde für das Planungsgebiet eine „Städtebauliche und räumliche Analyse“ (Jo Claussen-Seggelke, 2012) durchgeführt. Ziel sollte die Erarbeitung von stadtplanerischen, freiraumplanerischen und gestalterischen Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung des Möbelmarktzentrums sein.

Die Untersuchung stellt die Bedeutung der Fläche in Bezug auf Stadtgefüge, Ortseingangssituation, Landschaftsräumliche Bezüge, Sichtbeziehungen und benachbarte Nutzungsstrukturen dar und zeigt die vorhandenen Potentiale und Konflikte aus städtebaulicher und freiplanerischer Sicht.

Abschließend nennt die Analyse Kriterien für die Entwurfserarbeitung, die unter anderem die Erschließung und den Schutz des bestehenden Grünraumes und der bestehenden Wohnbauten betreffen, stellt Attribute für einen hochwertigen Fassadenentwurf vor und unterbreitet Vorschläge für eine nachhaltige Freiflächengestaltung.

5.3. Mehrfachbeauftragung

Um die städtebaulich-architektonische Qualität des geplanten Möbelmarktstandortes zu gewährleisten, wurden in einer Mehrfachbeauftragung (Wettbewerb) vier Architekturbüros beauftragt einen Entwurf für den geplanten Möbelmarktstandort zu erarbeiten.

Es wurden zwei zweite Preise vergeben. Im Ergebnis soll die städtebauliche Anordnung des Büros *Beier + Beck* sowie die zurückhaltende und dennoch prägnante Fassadengestaltung des Büros *bbp*: in der Weiterbearbeitung zu einem Gesamtentwurf miteinander kombiniert werden.

5.4. Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktes

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

Das Planvorhaben umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 48.000 m², wovon 40.000 m² auf das Einrichtungshaus und 8.000 m² auf den SB-Möbelmarkt entfallen. Für zentrenrelevante Sortimente ist innerhalb der beiden Märkte eine Verkaufsfläche von zusammen 9.040 m² vorgesehen, was einem prozentualen Anteil von rd. 18,8 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse wurden die durch das Planvorhaben entstehenden Umsatzeinbußen zu den von der CIMA errechneten aktuellen Ist-Umsätzen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis konnte dargelegt werden, dass sich das Planvorhaben auf regionaler Ebene als verträglich darstellt. Negative Auswirkungen sind in den untersuchten Zentren des Umlands nicht zu erwarten. Lediglich an einigen konkurrierenden Standorten des Möbeleinzelhandels wird es zu Wettbewerbsverschärfungen kommen. Es handelt sich jedoch um Anbieter in nicht-integrierten Lagen, außerhalb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche. Das Baurecht sieht hier keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz vor. Eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion zentraler

Orte bei den sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Um eventuelle Funktionsstörungen des für die gesamtstädtische Entwicklung bedeutsamen Hauptzentrums der Landeshauptstadt Kiel ausschließen zu können, sollten die Umsatzumverteilungseffekte in den genannten Sortimenten hier zwingend auf eine Größenordnung reduziert werden die 10 % Umsatzumverteilung unterschreitet. Im Sortiment „Gardinen, Heimtextilien“ wäre die geprüfte Verkaufsfläche von 2.300 m² (Einrichtungshaus) + 715 m² (SB-Möbelmarkt) auf 1.800 m² (Einrichtungshaus) + 570 m² (SB-Möbelmarkt) zu reduzieren. Im Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ wäre die geprüfte Verkaufsfläche von 2.750 m² (Einrichtungshaus) + 875 m² (SB-Möbelmarkt) auf 2.300 m² (Einrichtungshaus) + 700 m² (SB-Möbelmarkt) zu reduzieren.

Es wurde außerdem eine weitere Variante mit nur 7 % Umsatzverteilung und entsprechender Reduzierung der Verkaufsflächengrößen geprüft. Da bereits mit einer Unterschreitung von 10 % Umsatzumverteilung des Vorhabens die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel planungsrechtlich vertretbar sind und das Ziel, die Landeshauptstadt zukunftsfähig als überregionalen Handelsstandort weiterzuentwickeln ebenfalls im Fokus bleiben soll, wird der 10 % Variante der Vorzug gegeben.

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

5.5. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)

Der „Grünordnerischer Fachbeitrag“ (IPP - Stand 09.2013) zeigt die einzubeziehenden grünordnerischen Belange auf und weist nach einer Bestandanalyse die notwendigen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus, die für die Anwendung der planungsrechtlichen Eingriffsregelungen auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich sind.

5.6. Artenschutzbericht (ASB)

Im Rahmen der bisherigen Planungen wurde eine Artenschutzfachliche Voreinschätzung (AFV) aufgestellt. Die AFV (BIOPLAN - Stand 1.10.2012) beinhaltet eine gesonderte Betrachtung der möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Belange des Artenschutzes.

Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden besonders geschützten Tierarten, die im Sommer 2013 stattgefunden hat, ist es dann die zentrale Aufgabe des

Artenschutzberichtes (ASB) im Rahmen einer abschließenden Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren, zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden müssen. Darüber hinaus wird behandelt wie ein angemessener Ausgleich herbeigeführt werden kann. Ergebnisse des ASB werden in den GOF und den B-Plan übernommen.

5.7. Verkehrs- und Erschließungsgutachten

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

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

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

Zusätzlich entstehendes Verkehrsaufkommen aufgrund der Ansiedelung eines Möbelmarktzentums wird hier nicht berücksichtigt. Die Prognose „Status-quo“ entspricht dem ebenfalls geläufigen Begriff „Prognose-Null-Fall“.
- Planfall 2030
Neben dem allgemeinen Zuwachs des Verkehrs und der Verkehrserzeugung des Regionalen Berufsbildungszentrums (RBZ) wird die zu erwartende Zunahme des Verkehrs durch das geplante Möbelmarktzentums berücksichtigt.

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

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

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

5.8. Baugrundvoruntersuchung

Um die Statische Sicherheit der Bauvorhaben zu gewährleisten, wurden mittels einer Baugrundvoruntersuchung „BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung“ (Alko GmbH Ingenieurgeologisches Büro, 2012) die statischen Eigenschaften des Planungsgebietes mit Probebohrungen untersucht.

Aufgrund der festgestellten ungenügend tragfähigen Weichböden wird eine Tiefen Gründung empfohlen.

5.9. Immissionen

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

6. PLANUNG

6.1. Beschreibung des Planvorhabens

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

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

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

6.2. Ziele der Planung

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

6.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktzentrums werden die Kleingartenanlagen „Brunsrade“ und „Prüner Schlag“ überplant.

Die nicht für die Baukörper sowie die Erschließung und Stellplätze benötigten Flächen, werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und nicht als „Kleingärten“ festgesetzt. Damit wird die

Kleingartennutzung zugunsten von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen aufgegeben.

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

7. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

7.1. Städtebauliches Konzept

Der Hauptbaukörper des Einrichtungshauses mit 360 m Gebäudelänge entwickelt sich um 60 - 90 m zurückgesetzt parallel zum Hasseldieksdammer Weg. Zusammen mit dem kleineren SB-Möbelmarkt bildet der Hauptbaukörper einen Winkel, der sich in Richtung Westring öffnet. Beide Baukörper liegen mit dem Erdgeschoss auf 22,00 m ü. NN. Die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers beträgt ca. 21 m. Hinzu kommen ein Staffelgeschoss sowie eine kleine Technikzentrale. Die Gebäudehöhe des SB-Möbelmarktes beträgt ca. 14,00 m. Hier ist ebenfalls eine Technikzentrale vorgesehen. Zur Nord-, West- und Südseite ist eine Baukörperhohe Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Dachflächen der Baukörper werden, auch zur Reduktion des Oberflächenwasserabflusses, begrünt.

Die Erschließung erfolgt vom Westring mittels einer Vollkreuzung gegenüber der Zufahrt zum RBZ. Unterschiedlich geprägte Pflanzbereiche sollen die Eingangssituation betonen und gestalten.

Die Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Auf der zentralen Hauptstellplatzanlage sind ca. 500 Stellplätze vorgesehen für Kunden und Mitarbeiter. Die erforderliche Feuerwehrumfahrt dient außerdem dem Lieferverkehr und zur Erschließung zusätzlicher Stellplätze (ca. 400). Es ist eine umfängliche Begrünung der Stellplatzanlage mit standortgerechten Bäumen vorgesehen.

Die Abgrenzung der Umfahrt zu den Maßnahmenflächen soll ebenfalls über eine Baumreihe erfolgen. Eine gemeinsame Anlieferzone befindet sich zwischen den Gebäuden.

Die Entwässerung der versiegelten Flächen erfolgt über zwei Regenrückhaltebecken. Die Lage der Rückhaltebecken ergibt sich aus der Geländetopographie. Das Gesamtsystem ist so ausgelegt, dass im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses keine Überflutung angrenzender Grundstücke erfolgen kann.

Um die visuelle Erlebbarkeit des Möbelmarktzentrum vom Westring aus zu ermöglichen, den Kreuzungsbereich der Hapterschließung gefahrungsfrei für den Fuß-, Rad- und KFZ-Verkehr gewährleisten zu können sowie den erforderlichen Regenrückhalteraum realisieren zu können, ist vorgesehen, Teile des vorhandenen Gehölzbestandes am Westring zu entfernen.

Der Bereich nördlich, südlich und westlich des Sondergebietes, wird aus Gründen des Artenschutzes hergerichtet für die betroffene Fledermaus- und Brutvogelfauna und als naturnaher Grünraum gestaltet. Die für die Naherholung wichtigen und damit zu erhaltenden Fußwegeverbindungen nach Westen und Norden werden dabei berücksichtigt. Mit dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und der Erhöhung der Strukturvielfalt durch die nachfolgend genannten Maßnahmen wird eine artenschutzfachlich optimierte Kompensationsfläche geschaffen.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet einschließlich der notwendigen Stellplatzanlagen mit der internen Erschließung auch für den Lieferverkehr mit Anlieferhof wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet – Möbel – gemäß § 11(3) BauNVO festgesetzt.

7.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

SO Möbel

Um die Umverteilung innerhalb der Landeshauptstadt Kiel steuern zu können, wird in den beiden Teilbereichen eine maximale Verkaufsfläche definiert und für zentrenrelevante Randsortimente der Anteil an der Verkaufsfläche (VK) beschränkt. In der Teilfläche 1 - Einrichtungshaus beträgt die VK 40.000 m² und in der Teilfläche 2 beträgt die VK 8.000 m².

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden für beide Teilflächen so reduziert, und damit der Empfehlung des Verträglichkeitgutachten (Punkt 5.4) gefolgt, dass keine negativen Effekte für andere schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 11 (3) BauNVO erwartet werden müssen. Durch diese im Text Teil B vorgenommene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente übersteigt die Umsatzverteilung nicht die kritische Größe von 10 %.

Insgesamt liegen die Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante Randsortimente damit bei 7.770 m² (16 %)

Die zentrenrelevanten Sortimente sind über das GEKK (Punkt 4.7) der Landeshauptstadt Kiel definiert und sind unter Hinweisen im Bebauungsplan aufgeführt.

An die beiden Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche schließen drei Flächen für Stellplätze an. Diese dienen hauptsächlich als Stellflächen für Kunden und Angestellte der Einzelhandelsflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ist zwischen den beiden Teilflächen mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung zu unterscheiden. Sie bestehen aus der Teilfläche 1 „Einrichtungshaus“ und der Teilfläche 2 „SB-Möbelmarkt“.

Gebäudehöhe

Um den großvolumigen Baukörper nicht zu massiv werden zu lassen, werden für die beiden Teilflächen unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Auf der Teilfläche 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 41 m über Normalnull (ü.NN) festgelegt. Ein Staffelgeschoß darf bis maximal 45 m ü.NN errichtet werden und ist zudem auf eine maximale Länge von 240 m beschränkt. Eine Technikzentrale ist auf eine Höhe von 49 m ü.NN begrenzt. Die Technikzentrale darf bis zu 6 % der zulässigen Grundfläche betragen.

Die Gebäudehöhe auf der Teilfläche 2 ist auf maximal 36 m ü.NN begrenzt. Zusätzlich kann eine Technikzentrale mit maximal 6 % der zulässigen Grundfläche und einer Höhe bis maximal 39 m ü.NN errichtet werden.

Grundfläche

Die Grundflächen für die Gebäudekörper sind in Teilfläche 1 auf 24.500 m² und in Teilfläche 2 auf 9.000 m² begrenzt. In dieser Größenordnung dürfen die beiden Baukörper maximal errichtet werden.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da nicht an Grundstücksgrenzen angebaut werden kann oder muss, andererseits aber das zulässige Maß der offenen Bauweise deutlich überschritten wird.

7.4. Örtliche Bauvorschriften

Es sind Festsetzungen getroffen worden für die Anbringung von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden. Die Fassaden sollen danach zum ST1-Bereich beider Baukörper und die Ostfassade des Einrichtungshauses zum Regenrückhaltebecken 1 hin orientiert, Werbeanlagen aufnehmen können. Zusätzliche Werbeanlagen auf der Fläche wie Fahnenmasten etc. sind zulässig.

Der zur Wahrnehmung der Nutzung festgesetzte Werbepylon darf keine Blendwirkungen oder andere Beeinträchtigungen für die vorhandene Fauna entfalten, um die vorhandenen Lebensräume nicht zu beeinträchtigen.

7.5. Grünordnerische Festsetzungen

Der „Grünordnerische Fachbeitrag“ (IPP 2013) und der Artenschutzbericht (ASB, BI-OPLAN 2013) bilden die fachliche Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Beide Berichte sind dem Anhang beigelegt. Aus dem GOF werden verschiedene Grünflächen, Ausgleichsflächen und grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Neben Flächen- und Qualitätsfestlegungen, die zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, werden auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für die zu pflanzenden Einzelbäume, die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung gegeben, die als Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe bilanziert wurden. Damit werden auch Aussagen und Festlegungen zur Einbindung des Möbelmarktes in das Stadt- und Landschaftsbild übernommen. Besonders für das Schutzgut Boden aber auch für den Waldersatz werden externe Ausgleichsmaßnahmen benötigt, die auf Ausgleichsflächen im Kieler Stadtgebiet umgesetzt werden sollen.

Eine besondere Rolle spielen aufgrund des vorgefundenen Bestandes die Belange des Artenschutzes, die durch Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem werden gestaltete Grünflächen, vor

allem entlang des Westrings als Private Grünflächen festgesetzt. Ortsbildprägendes straßenbegleitendes Grün, die Allee am Westring und die Baumreihe am Hasseldieksdammer Weg bleiben weitgehend als Baumbestände erhalten.

Grünflächen

In Verlängerung der Stellflächen des großflächigen Einzelhandels Richtung Osten werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie bilden den Abschluss des Möbelmarktzentrums zum öffentlichen Raum. Zudem ist eine öffentliche Grünfläche an der Rampe (Böschung) zur Brücke über den Olof-Palme-Damm festgelegt.

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

In den privaten Grünflächen sind Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) für die Aufnahme der Oberflächenwasser der versiegelten Flächen im Planungsgebiet festgelegt. Zudem sind diese Flächen mit Erhaltungsgebot für bestehende Grünstrukturen (§ 9 Abs.1Nr. 25b) belegt.

Nördlich, westlich und südlich des Sondergebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgelegt. Diese Flächen dienen als Ausgleichflächen für die versiegelten Bereiche. Die nördliche Fläche durchziehen überörtliche und örtliche Hauptwanderwege. Sie schließen sich an die Wegeverbindungen für Radfahr- und Fußgänger im westlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes an.

8. UMWELTPRÜFUNG

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

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

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

Über diesen Anschluss am Westring werden sowohl der Kunden- als auch der Lieferverkehr abgewickelt. Während der Lieferverkehr in einem Ring um die Gebäude geführt wird, wird der Kundenverkehr direkt auf die zentralen Stellflächen vor den Gebäuden geleitet.

Der Anschluss der Großen Grünen Schützengilde an den Westring wird gesichert.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt neben der Haupteerschließung vom Westring über zum Teil bereits bestehende Wegeverbindungen. Am Südrand des Gebietes, unmittelbar an die Schützengilde angrenzend, verläuft von Ost nach West ein bereits existierender Hauptwanderweg der im Westen mit einer Fußgängerbrücke über den Olof-Palme-Damm geführt wird. Dieser wird als verkehrsberuhigter Bereich planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind diverse Wegeverbindungen innerhalb der Maßnahmenflächen festgesetzt worden.

9.2. Technische Infrastruktur

Versorgung

Die Planung befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der LH Kiel. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess behandelt und entsprechend im Bebauungsplan und der Begründung erfasst.

10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

| Bezeichnung | Größe in m ² |
|--|-------------------------|
| Sondergebiete | 94.721 |
| Straßenverkehrsfläche | 24.479 |
| Hauptwanderweg und sonstige Fuß- und Radwege | 3.970 |
| Verkehrsberuhigter Bereich | 226 |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 163 |
| Öffentliche Grünflächen | 4.002 |
| Private Grünfläche (einschließlich Regenrückhaltebecken) | 82.625 |
| Flächen für Wald | 988 |
| Davon Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 66.543 |
| Gesamtfläche | 211.174 |

11. ANHANG

11.1. Rechtsgrundlagen

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

| | |
|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist. |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) | Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist. |
| Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH) | Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225. |
| Landesplanungsgesetz (LPIG) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVObI. Schl.-H. S. 232) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVObI. Schl.-H. S. 542). |
| Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVObI. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3). |
| Planzeichenverordnung (PlanzV) | Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist. |

11.2. Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- 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)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) einschließlich Artenschutzbericht (ASB) (IPP Kiel und BIOPLAN, 2013)
- Artenschutzfachliche Voreinschätzung (BIOPLAN 2013)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Westrings (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2013)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Landeshauptstadt Kiel, 2007)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung (Alko GmbH Ingenieur-geologisches Büro, 2012)

Anlagen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) einschließlich Artenschutzbericht (ASB) (IPP Kiel und BIOPLAN, 2013)
- Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2013)
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA, 2012)
- Verkehrs- und Erschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes im Zuge des Westrings (K 10) (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 2013)
- Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft in Kiel (Jo Claussen-Seggelke, 2012)
- BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung (Alko GmbH Ingenieur-geologisches Büro, 2012)