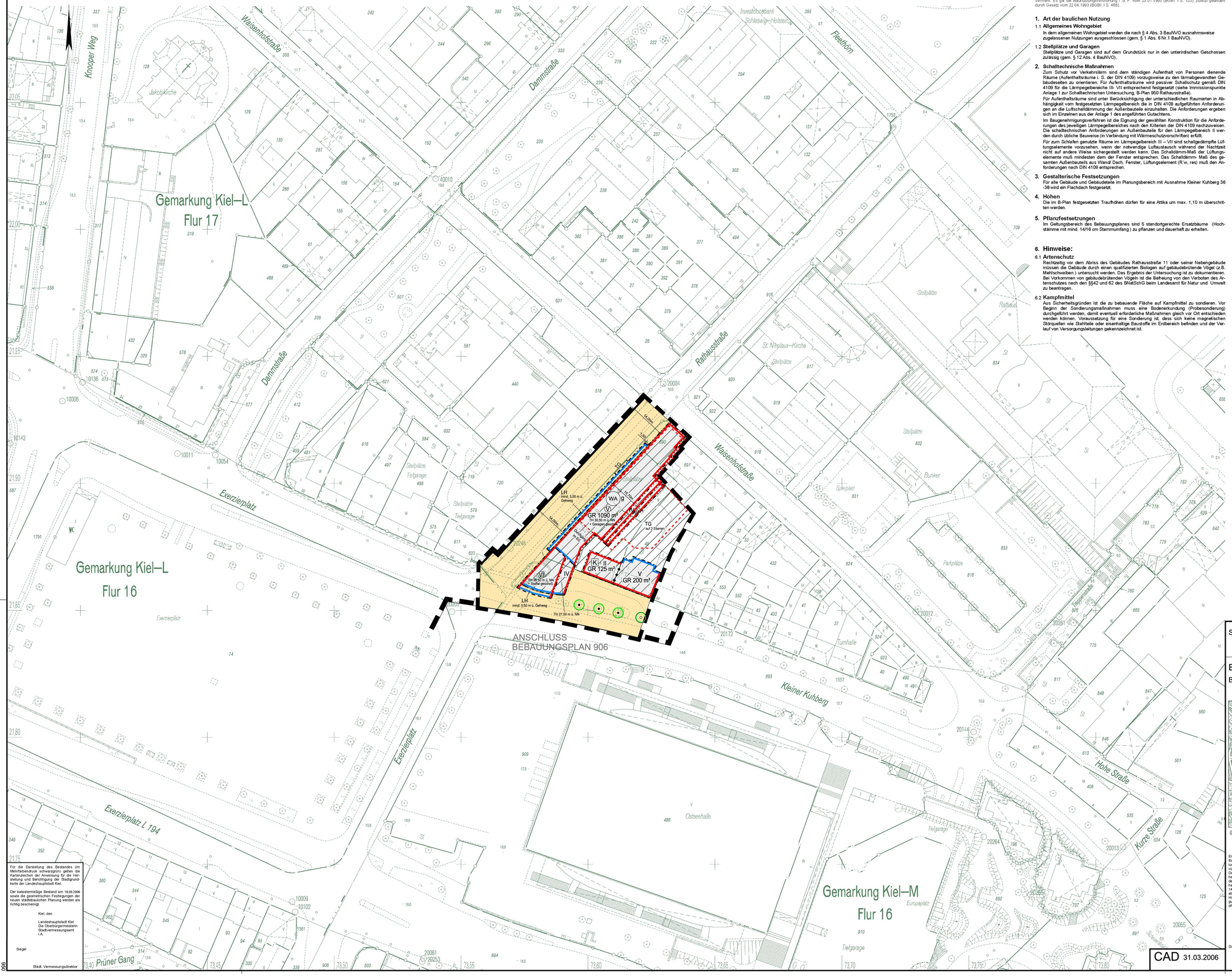
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 950

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:500

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 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVOBl. S. 57) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 66), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 950, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Für die Darstellung des Bestandes (im Mehrfarbendruck schwarzgrün) gelten die Kartenzeichen der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 16.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtvermessungsamt
I. A.

Siegel

Städt. Vermessungsdirektor

TEXT (Teil B)

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

In dem allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück nur in den unterirdischen Geschossen zulässig (gem. § 12 Abs. 4 BauNVO).

2. Schalltechnische Maßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Für Aufenthaltsräume wird passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III- VII entsprechend festgesetzt (siehe Immissionspunkte Anlage 1 zur Schalltechnischen Untersuchung, B-Plan 950 Rathausstraße).

Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen ergeben sich im Einzelnen aus der Anlage 1 des angeführten Gutachtens.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III – VII sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muß mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm- Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement (R´w, res) muß den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

3. Gestalterische Festsetzungen

Für alle Gebäude und Gebäudeteile im Planungsbereich mit Ausnahme Kleiner Kuhberg 36 -38 wird ein Flachdach festgesetzt.

4. Höhen

Die im B-Plan festgesetzten Traufhöhen dürfen für eine Attika um max. 1,10 m überschritten werden.

5. Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 5 standortgerechte Ersatzbäume (Hochstämme mit mind. 14/16 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Hinweise:

6.1 **Artenschutz**

Rechtzeitig vor dem Abriss des Gebäudes Rathausstraße 11 oder seiner Nebengebäude müssen die Gebäude durch einen qualifizierten Biologen auf gebäudebrütende Vögel (z.B. Mehlschwalben) untersucht werden. Das Ergebnis der Untersuchung ist zu dokumentieren. Bei Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln ist die Befreiung von den Verboten des Artenschutzes nach den §§42 und 62 des BNatSchG beim Landesamt für Natur und Umwelt zu beantragen.

6.2 **Kampfmittel**

Aus Sicherheitsgründen ist die zu bebauende Fläche auf Kampfmittel zu sondieren. Vor Beginn der Sondierungsmaßnahmen muss eine Bodenerkundung (Probesondierung) durchgeführt werden, damit eventuell erforderliche Maßnahmen gleich vor Ort entschieden werden können. Voraussetzung für eine Sondierung ist, dass sich keine magnetischen Störquellen wie Stahlteile oder eisenhaltige Baustoffe im Erdbereich befinden und der Verlauf von Versorgungsleitungen gekennzeichnet ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GR — Grundfläche mit Quadratmeter

III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH — Traufhöhe in Meter über Normal Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

Bäume, geplant

Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

LH — Lichte Höhe

TG — Tiefgarage

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Topographische Linie zur unverbindlichen Unterteilung von Flächen

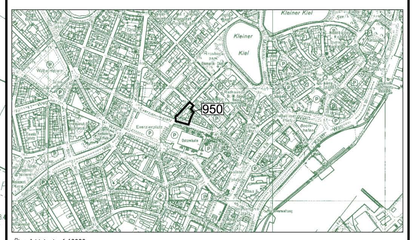
(K) — Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Landesdenkmalschutzgesetz

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 950

Baugebiet: Kiel-Mitte, östlich der Rathausstraße, zwischen Waisenhofstraße und Kleiner Kuhberg



Übersichtskarte 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 11.08.2005.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2006 bis 14.03.2006 nach vorheriger am 06.02.2006 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
I. A.

Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel

Oberbürgermeisterin

Siegel

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 950 wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Ort genannt, an dem der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.
Der Bebauungsplan Nr. 950 tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
I. A.

Siegel

CAD 31.03.2006

Stadtplanungsamt

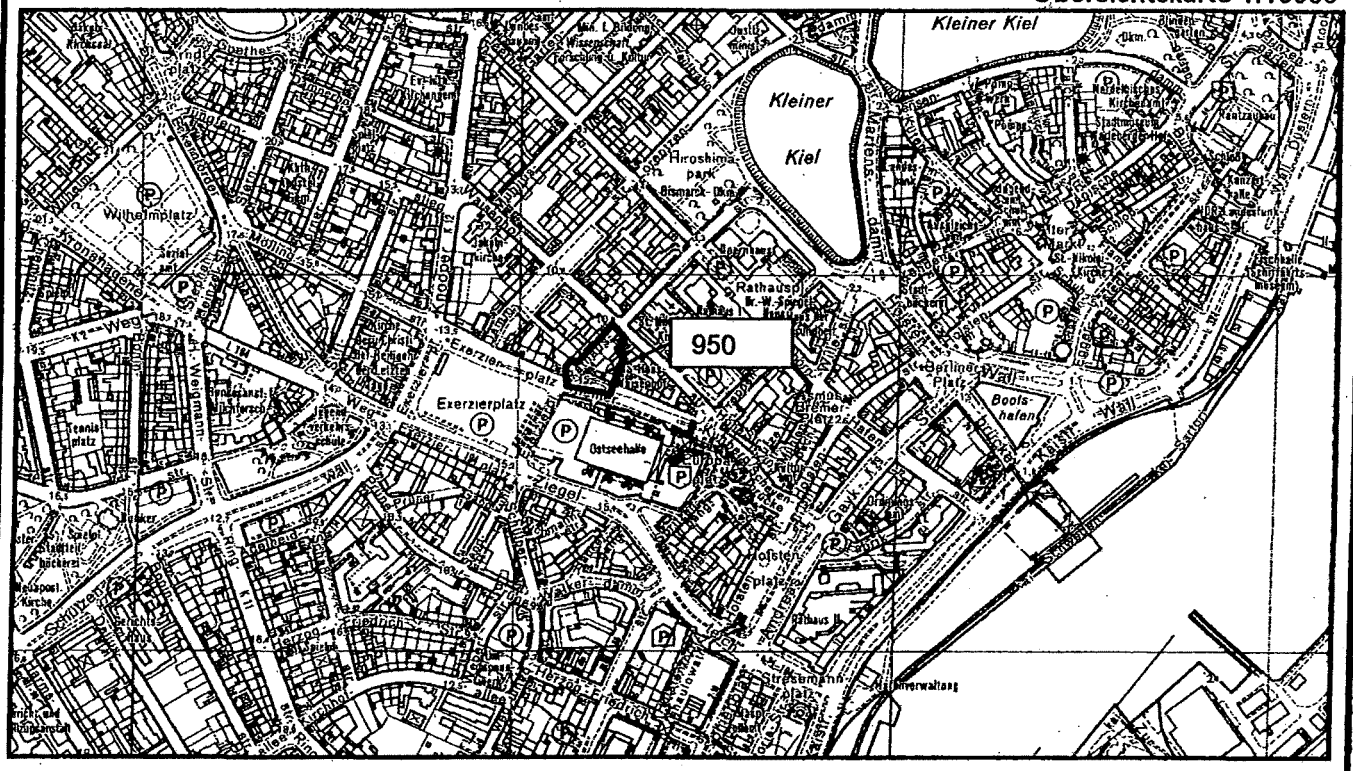
Landeshauptstadt Kiel

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 950

Baugebiet: Kiel-Mitte. östlich der Rathausstraße zwischen Waisenhofstraße und Kleiner Kuhberg

Übersichtskarte 1:10000



Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Lage des Plangebietes / Planungsanlass / Planungsziel
2. Städtebau
3. Umweltprüfung
4. Erschließung
5. Bodenordnung
6. Flächen- und Kostenangaben

Stadtplanungsamt Kiel, 21.04.2006

1. **Begründung Bebauungsplan Nr. 950 „Rathausstraße"**

für das Baugebiet: *Kiel-Mitte, östlich der Rathausstraße zwischen Waisenhofstraße und Kleiner Kuhberg*

1. Lage des Plangebietes / Planungsanlass / Planungsziel

1.1 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt am Rande der City von Kiel. Im Nordosten schließen sich die Bereiche der St. Nicolai Kirche und des Kieler Rathauses an, im Südosten und Süden die Bereiche des Exerzierplatzes und der Ostseehalle. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Grundstücke Kleiner Kuhberg 36-40 sowie Rathausstraße11 -15 . Das Baugrundstück ist – bis auf das baufällige, von der Rathausstraße zurückliegende Gebäude Rathausstraße Nr. 11 – unbebaut. Die Brache dient zur Zeit auf Teilflächen als Parkplatz. Im Laufe der Zeit haben sich Sträucher- und Gehölzgruppen gebildet. Das Grundstück stellt zur Zeit eine Lücke in der sonst geschlossenen Blockrandbebauung dar.

1.2 Planungsanlass

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Die Planungsgemeinschaft „Wohnen und Arbeiten am Rathausturm", vertreten durch den Geschäftsführer der Firma Conplan, beabsichtigt eine Neubebauung zu realisieren. Um die architektonische Qualität an diesem sensiblen und exponierten Standort zu sichern und um den Anwohnern in dem kleinteiligen und eng verzahnten Bereich die Möglichkeit zu geben, an der Planung beteiligt zu werden, wird durch das Büro Zastrow + Zastrow ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt, der die Grundlage der Baugenehmigung und Baudurchführung dieses Projektes innerhalb einer bestimmten Frist bildet. Der Vorhabenträger wird die Planungsgemeinschaft „Wohnen und Arbeiten am Rathausturm" sein, die einen Durchführungsvertrag zum Erwerb und zur Bebauung des Grundstückes und Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der Stadt Kiel abschließen wird. Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der mit der Stadt Kiel abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sein. Mit dem Beginn der Hochbauarbeiten rechnet die Planungsgemeinschaft im Jahre 2006, eine Fertigstellung des Bauvorhabens ist für 2007 vorgesehen.

1.3 Planungsziel

Das übergeordnete Planungsziel ist es, den innerstädtisch bedeutsamen, lange Zeit brach liegenden Bereich neu zu beleben und städtebaulich aufzuwerten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die Grundlage für die Realisierung zum hochwertigen Wohnen ergänzt durch Gastronomie inkl. Dienstleistungsnutzung dar.

2. Städtebau

2.1 Hauptziele

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Struktur gesichert und wieder vervollständigt werden. Dabei sollen die städtebaulichen Ziele, die von dem Stadtplanungsamt der Stadt Kiel im Rahmen des Auswahlverfahrens für das Plangebiet entwickelt wurden, Berücksichtigung finden.

Die städtebaulichen Vorgaben im Einzelnen :

- Schließung des Blockrandes Waisenhofstraße / Rathaustraße / Kleiner Kuhberg und Wiederherstellung des wirksamen Straßenraumes Rathausstraße
- Berücksichtigung der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude entlang der Rathausstraße und der Gefällesituation der Rathausstraße
- Besondere Betonung der Eckbebauung Rathausstraße / Kleiner Kuhberg:
  durch Herausschieben des Baukörpers über die Bauflucht Kleiner Kuhberg hinaus bis zur Bauflucht der Bebauung am Exerzierplatz und
  durch Vermittlung der Gebäudehöhen der seitlich angrenzenden Bebauung
- Gestaltung der Freifläche um diesen Kopfbau unter Einbeziehung der vorhandenen Niveauunterschiede und der Herstellung einer fußläufigen Verbindung im EG in Querrichtung zur Rathausstraße
- Verbindung der Neubebauung an der Ecke Rathausstraße / Waisenhofstraße mit dem Gebäude Waisenhofstraße Nr. 19.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet:
Um Läden, Gastronomie und Büronutzung sowie Anlagen für soziale Zwecke zu ermöglichen, wurde gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet" als bauliche Nutzung für die Wohnbauflächen festgesetzt.
Da es sich bei dem Vorhaben um **ein** Gebäude handelt, das überwiegend Wohnzwecken dient, werden Nutzungen, die einen erheblichen Pkw- und Publikumsverkehr nach sich ziehen und das Wohnen im Gebäude stören, nicht zugelassen. Durch textliche Festsetzung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Stätte für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 19 BauNVO bleibt unberührt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit:
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der maximal zulässigen Grundfläche und Geschossigkeit sowie der Oberkante der Gebäudeteile in Bezug zur NN-Ebene festgesetzt. Für den Baubereich an der Ecke Kleiner Kuhberg / Rathausstraße ist eine Zahl von 6 Vollgeschossen + Staffelgeschoss festgesetzt, um dem städtebaulichen Wunsch einer Eckbetonung an dieser Stelle Rechnung zu tragen.
Für den Bauteil, der dem Kleinen Kuhberg und dem angrenzenden 2-geschossigen Haus Kleiner Kuhberg Nr. 38 zugewandt ist, wird eine geringere Zahl von 4 Vollgeschossen festgesetzt, da hier eine Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen für städtebaulich richtig erachtet wird.
Die Zahl der Vollgeschosse des Baubereiches entlang der Rathausstraße bis zur Straßenecke Waisenhofstraße ist in Anlehnung an die Zahl der Geschosse der gegenüber

liegenden Straßenseite mit 5 Geschossen festgesetzt. Die Stellplätze werden ausschließlich in zwei Tiefgaragen untergebracht.
Der Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Höhe und Geschossigkeit der umgebenden Blockrandbebauung. Dies führt zwangsläufig zu einer erheblichen Überschreitung der Oberwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Städtebaulich begründet ist dies durch den Wunsch, die ursprüngliche und historisch bedingte straßenbegleitende Bebauung an der Rathausstraße wieder herzustellen und einen ruhigen Wohninnenhof zu schaffen. Zudem werden die Frei- und Grünflächen des Baugrundstückes von Nebenanlagen (z. B. Stellplätze) freigehalten, um die Aufenthaltsqualität und die Begrünung des Bereiches zu erhöhen.

2.2.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen:
Da aus städtebaulichen Gründen zur Schließung des Straßenraumes der Rathausstraße eine Bebauung auf der gesamten Länge des Abschnittes der Rathausstraße zwischen Waisenhofstraße und Kleinem Kuhberg notwendig ist, wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Das Baufeld ist definiert durch eine Baulinie zur Rathausstraße und durch Baulinien zum Kleinen Kuhberg, der Waisenhofstraße und dem Innenhof.
Die Festsetzung einer Baulinie zur Rathausstraße ist begründet durch die städtebauliche Absicht, den Straßenraum zu schließen und die Neubebauung somit der ortsüblichen Bebauungsstruktur anzupassen.
Die festgesetzte Baugrenze am Kleinen Kuhberg, die ein Herausschieben der Bebauung über die Bauflucht des Kleinen Kuhberg hinaus bis zur Bauflucht der Straße „Am Exer" zum Ziel hat, soll den Einmündungsbereiches des Kleinen Kuhberg in die Rathausstraße städtebaulich hervorheben und akzentuieren.
Die Überschreitung der Baulinie an der Rathausstraße wird zugelassen, da der hier vorgesehene Laubengang im 3. Geschoss nicht zu einer Verkehrsbeeinträchtigung führt und die klare bauliche Straßenbegrenzung erhalten bleibt. Die zugelassene Auskragung von Bauteilen im festgesetzten Bereich wird somit nicht zu einer Einengung des Straßenraumes führen.
Außerdem sind in diesem Bereich besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenlärm notwendig. Durch die Festsetzungen wird zugelassen, die Erschließungsflächen in Form eines allseitig geschlossenen, verglasten Laubengangbaukörpers vor der Fassade auskragen zu lassen, der einen Schallschutz für die dahinterliegenden Eingangsbereich und die Wohnungen bewirkt.

2.2.4 Ermittlung der Wohneinheiten / Nutzflächen
Durch die festgelegten Nutzungsmaße ergibt sich folgende, Vorhabenbezogene Anzahl von Wohnungseinheiten sowie Gewerbeflächen:

Geschosswohnungen:	44 WE
Büro-, Gastronomieflächen:	460 m² BGF

2.3 Gestaltung

Nach § 92 der Landesbauordnung werden folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes und des Gebäudeumfeldes getroffen:
Die Gebäudetypologie entlang der Ostseite der Rathausstraße ist bisher geprägt durch Solitärbauten: das Opernhaus, die St. Nicolai-Kirche und den Kirchen-Kai. Der Neubau auf dem Baugrundstück des Geltungsbereiches bildet den Abschluss dieser Reihe. Alle Solitäre – außer der Kirche als dominant herausragender Baukörper– haben eine Dachausbildung als Flachdach.
Die Gebäude entlang der Straße Exerzierplatz westlich des Baugrundstückes haben

ebenfalls ein Flachdach. Um die Neubebauung in diese Gebäudetypologie einzupassen, wird für den gesamten Neubau als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

2.4 Grünflächen und Bepflanzungen

Zwei der drei Bestandsbäume, die auf dem Baugrundstück stehen und zur Baumreihe entlang des Kleinen Kuhberg gehören, werden als zu erhalten festgesetzt.
Weiterhin wird festgesetzt, dass drei Bestandsbäume, die auf dem Baufeld im Bereich Ecke Kleiner Kuhberg stehen und im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden, durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

3. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung zeigt, dass die Planung im Hinblick auf die im Umweltbericht genannten Schutzgüter umweltverträglich ist und hierdurch keine Planänderungen notwendig wurden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

4. Erschließung

Innere Erschließung / GFL:
Die Erschließung des Plangebietes für den PKW-Verkehr erfolgt über die Rathausstraße und die Waisenhofstraße. In beiden Straßen befindet sich je eine Einfahrt in je eine Tiefgarage. Eine Haltestelle für den ÖPNV befindet sich in der Rathausstraße. Die fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über den Kleinen Kuhberg. Um den Durchgang für Fußgänger zwischen Rathausstraße und Kleiner Kuhberg auch bei Neubebauung weiterhin zu gewährleisten, ist ein fußläufiger Durchgang im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen.

Im Zuge der Neubebauung wird eine Umgestaltung der unmittelbar angrenzenden Freiflächen des Kleinen Kuhberg notwendig.
Die Neugestaltung ist dargestellt im Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan.

Ruhender Verkehr:
Das Plangrundstück befindet sich im dicht bebauten Innenstadtbereich. Deshalb wird gem. § 12 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben und die dazu gehörigen Nebenanlagen nur im unterirdischen Garagengeschoss nachgewiesen werden können. Weiterhin ist zugelassen, dass ein weiteres unterirdisches Garagengeschoss für die Stellplätze des Gebäudes Kleiner Kuhberg Nr. 36 sowie für das Bürogebäude Kleiner Kuhberg 2-6 auf dem Plangrundstück errichtet wird. Für diesen Zweck wird das Grundstück Kleiner Kuhberg Nr. 38 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
Damit ist gesichert, dass die rückwärtige Hoffläche im Geltungsbereich nicht mehr, wie bisher, als Stellplatzfläche genutzt wird. Das vorhandene Garagengebäude des Kleinen Kuhberg Nr. 36 wird abgerissen. Der Innenhofbereich erfährt dadurch die gewünschte städtebauliche Aufwertung.
Aufgrund der stark befahrenen umgebenden Straßen ist neben der lärmmindernden städtebaulichen Ausrichtung auch im architektonischen Bereich auf die hohen Immissionswerte reagiert worden (Laubengangerschließung zur Rathausstraße, Grundrissgestaltung etc.).

Der Vorhabenträger hat die Wohnsituation hinsichtlich der Immissionssituation gutachterlich überprüfen lassen . Das Gutachten stellt bei Einhaltung der immissionsreduzierenden Maßnahmen eine Wohnverträglichkeit des Standortes fest.

5. Bodenordnung

Die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin Landeshauptstadt Kiel und der Planungsgemeinschaft GbR sowie durch private Grundstücksvereinbarungen zwischen der GbR und dem Eigentümer des Flurstücks 690 der Flur 16 der Gemarkung Kiel (Waisenhofstraße) und Kleiner Kuhberg 38 sichergestellt. Das städtische Gebäude Rathausstraße Nr. 11, welches sich in einem schlechten Bauzustand befindet und nicht erhaltenswert ist, ist seitens der Landeshauptstadt Kiel vor Baubeginn abzureißen. Hierzu sind frühzeitig die Mietverhältnisse zu kündigen und seitens der Stadt Ersatzwohnungen bei Bedarf anzubieten.

6. Flächen und Kostenangaben

6.1 Flächen

Allgemeines Wohngebiet	2.000 m²
Verkehrsfläche	2.300 m²
Gesamtfläche B-Planbereich	4.300 m²

Flächenbilanzierung Neubauprojekt Rathausstraße	
– Wohnflächen inkl. Erschließungsflächen und Gemeinschaftsräume	4.514 m²
– Büroflächen	280 m²
– Gastronomie	178 m²
Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt	4.972 m²

Zusätzlich ist beabsichtigt, zwei Tiefgaragen mit einer BGF von 2.412 m² zu errichten.

6.2 Erschließungskosten

Es sind Baumaßnahmen im Bereich der Rathausstraße (Ausbau) und Kleiner Kuhberg (Umbau) geplant.

Die durch das Bauvorhaben direkt entstehenden Kosten im privaten wie im öffentlichen Raum (z. B. platzartige Erweiterung der Gehwegfläche am Kleinen Kuhberg) werden durch den Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages getragen.

Die übrigen Kosten werden im Rahmen der Kommunalen Abgabensatzung bzw. durch Haushaltsmittel der Landeshauptstadt Kiel (Tiefbauamt) gedeckt.

gez. Knut Baudewig

Umweltschutzamt

Landeshauptstadt Kiel

Umweltbericht
als Bestandteil der Begründung zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 950V

- Rathausstraße -
Kiel-Mitte, östlich der Rathausstraße,
zwischen Waisenhofstraße und Kleiner Kuhberg

Stand: 07.04.2006

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung ... 1
2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt ... 2
3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan ... 2
4 Betrachtete Planungsvarianten ... 2
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 Kompensationsmaßnahmen ... 2
5.1 Schutzgut "Mensch" ... 3
5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete" ... 4
5.3 Schutzgut "Boden" ... 5
5.4 Schutzgut "Wasser" ... 5
5.5 Schutzgut "Luft" ... 6
5.6 Schutzgut "Klima" ... 6
5.7 Schutzgut "Landschaft" ... 7
5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" ... 7
6 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB ... 8
6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne ... 8
6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung ... 8
7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken ... 8
8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ... 8
9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge ... 9
10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen ... 10

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines größtenteils brachliegenden Grundstücks im Innenstadtbereich. Das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren unterliegt der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wer-

den (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche bzw. – in einem geringen Anteil der Straßenfläche Kleiner Kuhberg – als Sonderbaufläche "Mehrzweckhalle" dar (Anschluss an das südlich gelegene Gelände der Ostseehalle). Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 950V datiert vom 02.02.2006. Ziel der Planung ist die gestalterische und städtebauliche Aufwertung des Bereichs unter Verwendung eines Entwurfs, der im Jahre 2003 im Rahmen eines Auswahlverfahrens prämiert worden war.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,43 ha. Es werden die folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet 1.995 m²
- Verkehrsflächen 2.298 m²

3 Wesentliche Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung im Plan

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan 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 –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a 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 (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000); Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans;
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

4 Betrachtete Planungsvarianten

Standortalternativen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu prüfen. Eine grundsätzlich andere Anordnung von Baukörpern sowie abweichende Erschließungsmöglichkeiten drängen sich aufgrund des notwendigen Anschlusses an die vorhandene Bebauung nicht auf. Andere Entwürfe, die anlässlich des o.g. Auswahlverfahrens vorgestellt wurden, unterschieden sich in ihren umweltrelevanten Merkmalen nicht wesentlich von dem gegenwärtig verfolgten Planungskonzept.

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. Vorbe-

lastung). Für jedes Schutzgut findet, soweit zutreffend, die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

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: Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen.

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

5.1 Schutzgut "Mensch"

Es wird hier lediglich der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Von der Bebauung im Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Schallemissionen aus. Die durch Verkehrslärm verursachte Vorbelastung liegt im Bereich der Kreuzung Rathausstraße / Kleiner Kuhberg sowohl tags (bis über 70 dB[A]) als auch nachts (bis über 60 dB[A]) deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 tags / 45 nachts). Die Vorbelastung überschreitet damit sogar deutlich die Werte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 tags / 55 nachts).

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass der gebietsbezogene Quell-/Zielverkehr im Verhältnis zur Gesamt-Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung sein wird. Die Eckbebauung wird einen Teil des Verkehrslärms der Straße Kleiner Kuhberg von den Gebäudefronten der oberen Rathausstraße fernhalten. Im Plangebiet und in der Umgebung ist nicht mit einer hörbaren Lärmpegel-Zunahme als Folge der Bauleitplanung zu rechnen. Allerdings werden durch die Planung neue Betroffenheiten geschaffen, indem eine Wohnnutzung in einem stark lärmbelasteten Gebiet vorbereitet wird. Eine Schalltechnische Untersuchung prognostiziert eine Lärmbelastung an den künftigen straßenseitigen Fassaden von maximal 78 dB(A) tags / 68 dB(A) nachts (AKUSTIK-LABOR KIEL, 2005), d.h. eine Überschreitung der anzuwendenden Orientierungswerte von über 20 dB(A). Auf der straßenabgewandten Hofseite der geplanten Gebäude dagegen werden mit maximalen Beurteilungspegeln von 53 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB eine Bebauung des Gebiets möglich, die sich unter Lärmaspekten (Emission und Immission) nicht wesentlich von dem gegenwärtig in der Bauleitplanung verfolgten Nutzungskonzept unterscheidet.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Derartige Maßnahmen sind, soweit es emissionsseitige Auswirkungen der aktuellen Planung betrifft, nicht erforderlich und ~~nicht~~ vorgesehen. Der durch die Wohngebietsausweisung entstehende immissionsseitige Konflikt (künftige Wohnnutzung in einem Gebiet mit hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm) wird durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für straßenseitige Gebäudeteile gemindert, da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und räumlichen Gründen nicht durchführbar sind. Die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass Fenster und andere straßenseitig orientierte Außenbauteile bestimmte, gemäß Schalltechnischer Untersuchung erforderliche R_w-Werte (= bewertetes Schalldämm-Maß) aufweisen müssen. Die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu erfüllen.

Auch in der Grundrissgestaltung wird die hohe Lärmvorbelastung berücksichtigt; im Bereich des Haupttraktes der Neubebauung (Rathausstraße 11-15) wird zur Straßenseite hin ein verglaster Laubengang entstehen, der die dahinter liegende Fassade schützt. Am Kopfgebäude (Kleiner Kuhberg 40) ist diese Minderungsmaßnahme nicht vorgesehen. Generell ist beabsichtigt, Aufenthaltsräume vorwiegend zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.

- Bewertung

Emissionsseitig wird die aktuelle Planung keine negativen Auswirkungen haben. Allerdings entsteht durch die Wohngebietsausweisung ein immissionsseitiger Konflikt (künftige Wohnnutzung in einem Gebiet mit hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm), der durch die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig beseitigt werden kann, da der fachliche Maßstab für den Schallschutz im Städtebau, die DIN 18005, sich auf einen Außenpegel bezieht, also quasi die Verhältnisse "am geöffneten Fenster" bewertet.

Vor diesem Hintergrund wäre die gegenwärtige Planung eigentlich als unverträglich für das Schutzgut Mensch zu bezeichnen, da trotz der architektonischen und baulichen Minderungsmaßnahmen das Ziel der konfliktfreien Wohnnutzung nach den Vorgaben der DIN 18005 weit verfehlt wird. Allerdings ist für die Bewertung der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) maßgeblich. In diesem Fall wäre eine Bebauung des Gebiets nach § 34 BauGB möglich, die unter Emissions- und Immissionsaspekten dem derzeitigen Nutzungskonzept praktisch entsprechen würde. Nur unter diesem Gesichtspunkt ist die aktuelle Planung noch als **umweltverträglich** einzustufen.

5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der heute unbebaute Teil des Plangebiets stellt sich als typische Stadtbrache mit vereinzelten anthropogenen Gehölzbiotopen und sporadischer krautiger Vegetation dar. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets sowie entlang der Straßenfront Kleiner Kuhberg sind stadtbildprägende Gehölze vorhanden, die zum Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Aus faunistischer Sicht ist das Gebiet als geringwertig einzustufen; allerdings sind vereinzelte Vorkommen geschützter Tierarten möglich.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zu einer großflächigen Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen führen. Die dort heute vorhandene Vegetation sowie die Tierlebensräume werden bis auf wenige Ausnahmen (3 Bäume am Kleinen Kuhberg) beseitigt. Die Betroffenheit geschützter Arten wird als gering eingestuft; das zuständige Landesamt für Natur und Umwelt sieht keine Notwendigkeit, eine Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten auszusprechen. Allerdings wird für den Abriss der bestehenden Gebäude eine zusätzliche Untersuchung zur Aktualisierung dieser Aussage für notwendig erachtet (s.u.).

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 950V wäre eine Bebauung des Gebiets nach § 34 BauGB möglich, die vergleichbare Folgen für die Lebensräume von Pflanzen und Tieren hätte (einschließlich der Behandlung artenschutzrechtlicher Belange).

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beseitigung der nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze sind im Plangebiet 5 standortgerechte Ersatzbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Um die Gefahr der Beeinträchtigung geschützter Arten zu minimieren, wird in den Text des Bebauungsplans die Empfehlung aufgenommen, die bestehenden Gebäude Rathausstraße 11 bzw. die Nebengebäude rechtzeitig vor dem Abriss durch einen qualifizierten Biologen auf gebäudebrütende Vögel (z.B. Mehlschwalben) untersuchen zu lassen. Im Falle derartiger Vorkommen wäre eine Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten zu beantragen, um die Durchführung des Plans sicherzustellen.

- Bewertung

Die Inanspruchnahme der überplanten Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten sowie die Beseitigung (und der Ersatz) der nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze stellen aufgrund der geringen Wertigkeit des heutigen Zustands eine ebenfalls nur geringfügige, kleinflächige Beeinträchtigung der hier angesprochenen Schutzgüter dar und wären in derselben Weise auch im Rahmen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB möglich. Die Planung ist als **umweltverträglich** einzustufen.

5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der bisher unbebaute und unversiegelte Teil des Plangebiets ist als schütter bewachsene Ruderalfläche zu charakterisieren, deren Oberfläche und Untergrund stark anthropogen beeinflusst ist (Aufschüttungen, Verdichtung). Das Vorhandensein einer natürlichen Bodenschichtung ist nicht zu erwarten. – Es sind keine Altlasten (bzw. Verdachtsflächen) bekannt.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung wird im Bereich der Neubebauung zu einer großflächigen Versiegelung führen. Auch der größte Teil der nicht überbaubaren Fläche des WA-Gebiets wird aufgrund der Anlage einer Tiefgarage kaum noch natürliche Bodenfunktionen bzw. einen natürlichen Bodenwasserhaushalt aufweisen. Eine vergleichbare bauliche Nutzung wäre auch auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die künftige Versiegelung steht nicht im Einklang mit den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen, wäre aber auch schon ohne die aktuelle Überplanung des Gebiets möglich. Zudem erfüllt die Planung ausdrücklich die gesetzliche Anforderung, vordringlich Innenbereichsflächen zu entwickeln, anstatt an anderer Stelle erstmals in Natur und Landschaft einzugreifen. In der Bilanz wird die Planung trotz der Beeinträchtigung des Schutzguts "Boden" als **umweltverträglich** eingestuft.

5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Umfang der Grundwasserneubildung dürfte im Plangebiet sehr gering sein; infolge der zunehmenden Versiegelung wird sich die Grundwasserneubildungsrate weiter reduzieren. Eine Bebauung des Gebiets nach

§ 34 BauGB hätte vergleichbare Folgen. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung widerspricht zwar im Grundsatz den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zum Schutz des Grundwassers, ist aber aufgrund ihres geringen Umfangs als unerheblich einzustufen. Hinsichtlich des Schutzguts "Wasser" ist die Planung daher **umweltverträglich**.

5.5 Schutzgut "Luft"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die verkehrsbedingte Stickstoffdioxid-Belastung der Luft im Bereich des Plangebiets ist – für Kieler Verhältnisse – relativ hoch (qualitative Abschätzung anhand folgender Parameter: Durchschnittlicher täglicher Verkehr ca. 14.500 Kfz/Tag, Anteil Schwerlastverkehr ca. 6 %, ungünstige Austauschbedingungen, Lichtsignalanlage an der Kreuzung Exerzierplatz).

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Baubetrieb sowie insbesondere nach Errichtung der Gebäude auf den bisher nicht bebauten Flächen ist nicht mit einer relevanten Zusatzbelastung zu rechnen. Es ist keine erhebliche Veränderung der Luftqualität zu erwarten, da der gebietsbezogene Quell-/Zielverkehr im Verhältnis zur Gesamt-Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung sein wird. Allerdings werden in der Wirkungskette Verkehr – Luft – Mensch durch die Planung neue Betroffenheiten geschaffen, indem eine Wohnnutzung in einem Gebiet mit relativ hoher Luftschadstoff-Vorbelastung vorbereitet wird.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB eine Bebauung des Gebiets möglich, die sich unter dem Aspekt der Luftschadstoff-Emission und -Immission nicht wesentlich von dem gegenwärtig in der Bauleitplanung verfolgten Nutzungskonzept unterscheidet.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Derartige Maßnahmen sind, soweit es emissionsseitige Auswirkungen der aktuellen Planung betrifft, nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Der durch die Wohngebietsausweisung entstehende immissionsseitige Konflikt (künftige Wohnnutzung in einem Gebiet mit relativ hoher, aber nicht unzulässiger Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe) wird durch die Grundrissgestaltung berücksichtigt, indem Aufenthaltsräume vorzugsweise zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

- Bewertung

Emissionsseitig wird die aktuelle Planung keine negativen Auswirkungen haben. Allerdings entsteht durch die Wohngebietsausweisung ein immissionsseitiger Konflikt (künftige Wohnnutzung in einem Gebiet mit relativ hoher Luftschadstoff-Vorbelastung), der durch die vorgesehene Orientierung der Aufenthaltsräume nicht vollständig beseitigt wird.

Für die Bewertung der Planung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) maßgeblich. In diesem Fall wäre eine Bebauung des Gebiets nach § 34 BauGB möglich, die unter Emissions- und Immissionsaspekten dem derzeitigen Nutzungskonzept praktisch entsprechen würde. Unter diesem Gesichtspunkt ist die aktuelle Planung noch als **umweltverträglich** einzustufen.

5.6 Schutzgut "Klima"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Vom heute unversiegelten Teil des Plangebiets dürften keine relevanten klimatischen Aus-

gleichswirkungen für angrenzende bebaute Flächen ausgehen. Durch die Überplanung sind nur unerhebliche Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Dasselbe gilt für eine im Falle des Verzichts auf die aktuelle Planung zu erwartende Bebauung nach § 34 BauGB.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Schaffung von "Grünräumen" im Innenhof) werden zur Minderung der geringfügigen lokalklimatischen Veränderungen beitragen.

- Bewertung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung steht die Planung im Einklang mit den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zur Erhaltung eines möglichst günstigen Lokalklimas. Bezüglich des Schutzguts "Klima" ist die Planung daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der unbebaute Teil des Plangebiets stellt sich infolge der großteils fehlenden (intensiven) Nutzung als "unaufgeräumte" Brache dar, deren Anblick den Betrachter in dieser Innenstadtlage positiv oder negativ überrascht. Aufgrund der Gebietsbeschaffenheit besitzen nur die kleinen Gehölzbestände und die Brachfläche eine untergeordnete Lebensraumfunktion. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Infolge der vorgesehenen Bebauung wird sich das Erscheinungsbild des Gebiets zum Straßenraum hin nachhaltig verändern und vereinheitlichen; der Hofbereich, der zum Teil als Grünraum erlebbar sein soll, wird von der Rathausstraße und vom Kleinen Kuhberg aus nicht einsehbar sein. Die vorhandenen Lebensräume von geringer Bedeutung werden durch das vorgesehene Siedlungsgrün ersetzt.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten, die vergleichbare Auswirkungen auf das Plangebiet hätte.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Schaffung von "Grünräumen" im Innenhof) werden zur Minderung des Verlustes von gewachsenen Grünstrukturen beitragen.

- Bewertung

Die Veränderung des Stadtbildes durch Errichtung gebietstypischer Bauten auf bisherigen "ungepflegten" Brachflächen und der Verlust einiger heute noch bestehender Grünstrukturen sind subjektiv unterschiedlich zu bewertende Aspekte der anstehenden Bebauung. Angesichts der Tatsache, dass die künftige planungsrechtliche Situation mit der heutigen (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) unter Umweltaspekten absolut vergleichbar ist, ist die Planung bezüglich des Schutzguts "Landschaft" als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude Kleiner Kuhberg 38; es handelt sich um ein Kulturdenkmal nach § 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. In der Umgebung des Gebiets befinden sich keine Kulturdenkmale.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es ist keine Beeinträchtigung der oben genannten Kulturdenkmale oder anderer Sachgüter

zu erwarten. Dasselbe wäre auch bei Nichtdurchführung des Plans der Fall. Minderungsmaßnahmen o.ä. sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen. Im Hinblick auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter" ist sie daher als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

6 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB

6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Siedlungsentwicklung dar. Am südlichen Gebietsrand ist eine Grünverbindung dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplans nicht.

6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung

Bei Umsetzung der Planung ist im Gebiet künftig mit nutzungstypischen Schallemissionen zu rechnen, die keine erhebliche Veränderung der bisherigen Situation bewirken werden (siehe Punkt 5.1). Auch die Zunahme von Luftschadstoffemissionen wird als nicht erheblich eingestuft (siehe Punkt 5.5).

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet erschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Kiel. Die Art der Elektrizitäts- und Heizenergieversorgung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt; auch bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken

Soweit für die Umweltprüfung Fachbeiträge herangezogen wurden, handelt es sich um Ergebnisse standardisierter Erhebungen bzw. Berechnungen (siehe Abschnitt 9).

Prognoseunsicherheit auf der Ebene des Bebauungsplans:
Die sichere Quantifizierung aller Arten von Umweltauswirkungen (z.B. Zunahme verkehrsbedingter Immissionen) ist nicht möglich. Bei Verzicht auf die Aufstellung des B-Plans Nr. 950V würde dasselbe für die Auswirkungen einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung gelten.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

12 bzw. 24 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 950V

- Überprüfung: Wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen in der vorgesehenen Weise und mit nachhaltigem Erfolg durchgeführt?

- Überprüfung: Wurden im Zuge der Baumaßnahme – abweichend von den Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung – Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erkennbar (z.B. aufgrund von Baumfällungen innerhalb der Schutzfrist)?

5 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 950V

- Überprüfung: Haben sich die immissionsbezogenen Minderungsmaßnahmen als wirksam erwiesen, oder gab es unerwartete immissionsbedingte Konflikte oder Beschwerden?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Aus Anlass der Bauleitplanung wurden die folgenden umweltbezogenen Gutachten, Fachbeiträge und Planunterlagen erstellt:

- Faunistische Ersteinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten im Gebiet des künftigen B-Plans Nr. 950V.
  LH KIEL, UMWELTSCHUTZAMT, 2005.

- Freiflächenplan.
  BRIEN • WESSELS • WERNING, FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Lübeck 2005.

- Quantitative Abschätzung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im Gebiet des künftigen B-Plans Nr. 950V (Programmpaket IMMI 5.3.1).
  LH KIEL, UMWELTSCHUTZAMT, 2005.

- Qualitative Abschätzung der Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe im Gebiet des künftigen B-Plans Nr. 950V (Programmpaket IMMI 5.3.1).
  LH KIEL, UMWELTSCHUTZAMT, 2005.

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 950V (Rathausstraße) der Landeshauptstadt Kiel, Programm Cadna/A 3.5.115.
  AKUSTIK-LABOR KIEL, Kiel 2005.

10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Sie kommt für die Belange nach § 1a Abs. (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut	Bewertung des Vorhabens (mit kurzer Erläuterung)
Mensch (Lärm)	**Umweltverträglich** Starke Vorbelastung durch Verkehrslärm. Keine Erhöhung des Lärmpegels infolge der Planung, aber bleibender Konflikt trotz Schallschutzmaßnahmen. Bebauung nach § 34 BauGB hätte dieselben immissionsseitigen Betroffenheiten zur Folge.
Tiere und Pflanzen	**Umweltverträglich** Inanspruchnahme von Grünstrukturen und Beseitigung von 6 geschützten Bäumen, Pflanzung von 6 Ersatzbäumen. Keine Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Arten absehbar. Bebauung nach § 34 BauGB hätte dieselben Auswirkungen.
Boden	**Umweltverträglich** Großflächige Versiegelung, sinnvolle Nutzung einer brachliegenden Innenbereichsfläche.
Wasser	**Umweltverträglich** Unerhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
Luft	**Umweltverträglich** Relativ hohe Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe. Keine erhebliche Veränderung der Luftqualität, aber bleibender Konflikt mit Wohnnutzung trotz Minderungsmaßnahmen. Bebauung nach § 34 BauGB hätte dieselben immissionsseitigen Betroffenheiten zur Folge.
Klima	**Umweltverträglich** Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.
Landschaft	**Umweltverträglich** Errichtung gebietstypischer Bauten, geringfügiger Verlust von Grünstrukturen. Keine Verschlechterung gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	**Umweltverträglich** Keine feststellbare Beeinträchtigung.

Belange nach § 1a Abs. (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Nutzungsbezogene Darstellungen des Landschaftsplans oder anderer Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen.
- Belange der Emissionsvermeidung, der Entsorgung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung und -nutzung stellen sich als unproblematisch dar.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen des Bebauungsplans. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

Stadtplanungsamt
61.32.1 dJ 950

Kiel, 18.10.2006
☎ 26 87
🖷 6 26 68

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise der Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 950 für das Baugebiet Kiel-Vorstadt, Rathausstraße, Kleiner Kuhberg von

a) Umweltbelangen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht ergibt, dass alle geprüften Belange als umweltverträglich eingestuft werden. Hierbei handelt es sich um folgende Schutzgüter:

Schutzgut "Mensch
Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete
Schutzgut "Boden
Schutzgut "Wasser
Schutzgut "Luft
Schutzgut "Klima
Schutzgut "Landschaft
Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne stehen dem Bebauungsplan Nr. 950 nicht entgegen.

b) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 950 hat in der Zeit vom 14.02.2006 bis zum 14.03.2006 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Für den Bebauungsplan Nr. 950 gingen keine Stellungnahmen ein.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 950 umfasst die Grundstücke Kleiner Kuhberg Nr. 36 - 40 und Rathausstraße Nr. 11-15. Der zu beplanende Bereich war mit Ausnahme des baufälligen und zum Abriss vorgesehenen Wohngebäudes Rathausstraße 11 unbebaut. Die städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung dieses innenstadtnahen Bereiches ist Ziel der Planung. Daher kamen keine anderen Standorte zur Realisierung des Vorhabens in Betracht. Für eine Abwägung fehlte somit die Grundlage.

de Jonge