

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 959V

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 17.12.2010 (GVBl. Schl.-H. S. 789), wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 959V, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEXT (Teil B)

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

- Art der baulichen Nutzung**
  - Folgende Einrichtungen sind zulässig:  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind nur zulässig:  
Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.487 qm  
max. 1.338 qm der Verkaufsfläche sind zulässig für Waren des periodischen Bedarfs  
max. 149 qm der Verkaufsfläche sind zulässig für Waren des aperiodischen Bedarfs
  - Des Weiteren ist im SO-Gebiet folgende Nutzung zulässig:  
Büro- und Verwaltungsräume als Nebenräume des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenbezugspunkt**
  - Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden 2.045 qm nicht überschreiten. Die festgesetzte Grundfläche darf um 3.465 qm zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Fahrgassen und deren Zufahrten sowie der Anlieferung überschritten werden.
  - Im gesamten Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, in der Gebäude länger als 50 m zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
  - Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt von 30,40 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht der Erdgeschosfußbodenhöhe des bestehenden Bau- und Gartenmarktes.
- Werbeanlagen / Nebenanlagen**
  - Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterhalb der Attika zulässig. Eine Werbeanlage (Schutzfahne des Betreibers) darf den Schrägpunkt Außenhaut / Dachhaut um max. 2 m überragen.
  - Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur im Bereich der Parkplatzanlage an der Zufahrt zulässig.
  - Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn bezüglich der Gesamtleistung in der schützenswerten Nachbarschaft die Einhaltung der Anforderungen der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 10.05.2009) glücklicherweise nachgewiesen wird. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselfunktionen sind unzulässig.
  - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Grünordnerische Maßnahme innerhalb der Stellplatzanlage**

Zur Gliederung der Stellplatzfläche sind an den festgesetzten Stellen insgesamt 16 standortgerechte, großblättrige Laubbäume der folgenden Pflanzliste (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
- Feuerwehrafahrten**

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind, dürfen für Feuerwehrafahrten unterbrochen werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Entsprechend der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen ist die zulässige Raumaufhellung, hervorgerufen von allen Beleuchtungskörpern auf dem Betriebsgrundstück, gemessen als mittlere Vertikal-Beleuchtungsstärke an der Außenfläche des von der Aufhellung am stärksten betroffenen Fensters von Wohnräumen auf einen Wert von - in Wohngebieten tags (6.00 - 22.00 Uhr) 3 lx, - in Mischgebieten tags 5 lx, - in Wohn- und Mischgebieten nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 1 lx ggf. durch Abschaltung zu begrenzen.

## Hinweise

- Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen durch das Amt für Katastrophenschutz, Distriktsbereich Weg 104, 24105 Kiel untersuchen zu lassen.
- Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach TA-Lärm ist eine Nachtanlieferung (Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr) nicht zulässig.

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

### FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB und BauNVO

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

**Art der baulichen Nutzung**

SO  
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung**

GR Grundfläche mit Quadratmeter  
VKF Verkaufsfläche  
OK Max. Oberhöhe baulicher Anlagen in Meter

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a  
Abweichende Bauweise

Überbaubare Fläche  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Ein- bzw. Ausfahrt

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

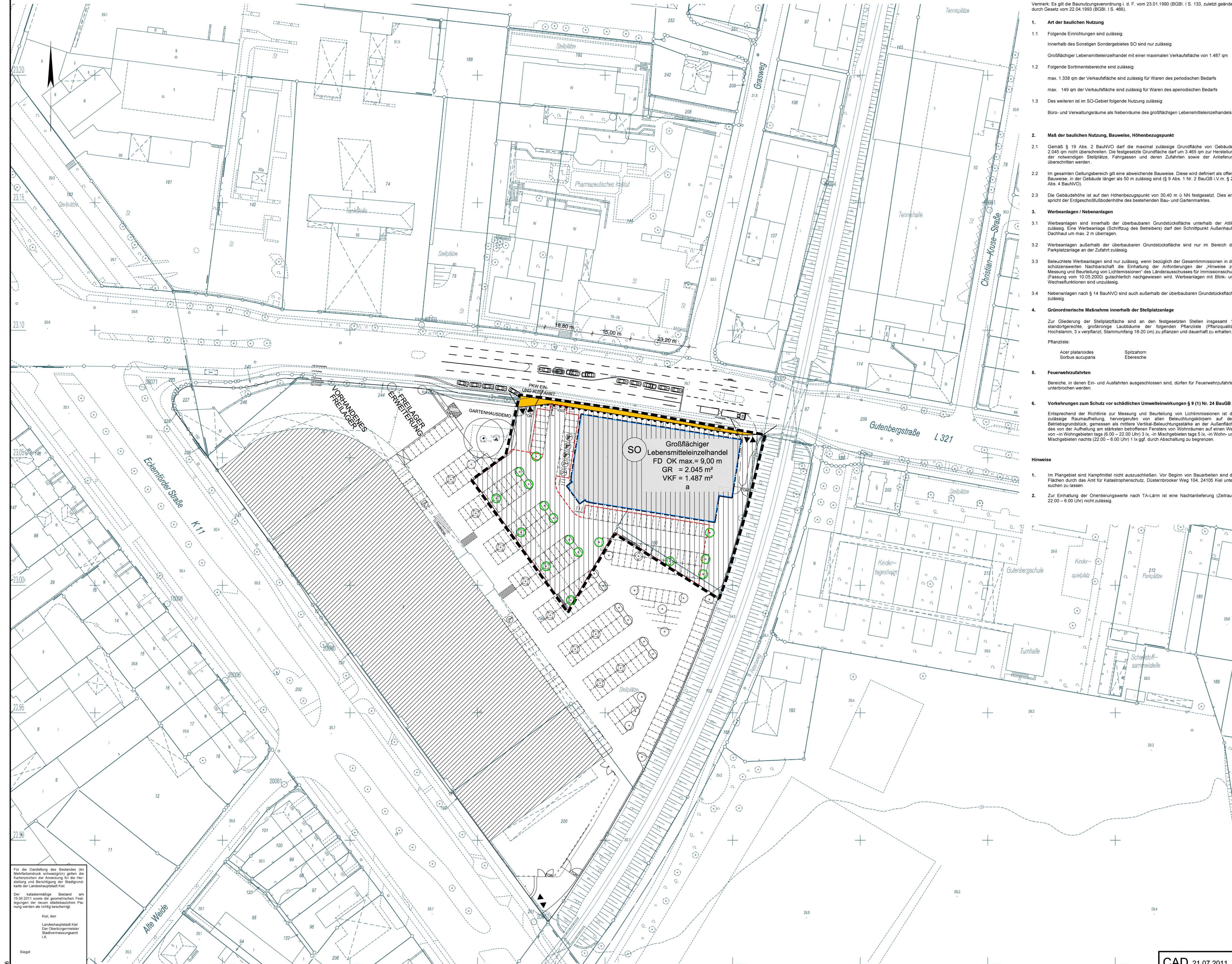
Bäume, gepflanzt  
Bäume, gepflanzt mit Baumischebe

**Sonstige Planzeichen**

Flächen für Stellplätze  
Stützmauer

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 LBO**

FD Flachdach



SO  
Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel  
FD OK max. = 9,00 m  
GR = 2.045 m<sup>2</sup>  
VKF = 1.487 m<sup>2</sup>  
a

Stadtplanungsamt Landes-  
hauptstadt Kiel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 959V**  
Baugebiet: Kiel-Schreventeich, südlich Gutenbergstraße, westlich Bahntrasse, nordöstlich Grundstück Gutenbergstraße 79

Übersichtskarte 1:10000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 01.12.2005. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2008 bis 22.12.2008 nach vorheriger am 12.11.2008 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Änderungen in der Ausfertigung vorgeschrieben werden können, öffentlich ausliegen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgestellt. Kiel, den ... Der Bebauungsplan Nr. 959V wurde am ... erstellt, beantragt, genehmigt und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können.

Landeshauptstadt Kiel  
Kiel, den ...  
Oberbürgermeister  
Kiel, den ...  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Stadtbauratamt  
i.A.

Siegel  
Siegel  
Siegel

CAD 21.07.2011

Für die Darstellung des Bestandes (im Kleinfeldbeschriftung) gelten die Kartensymbole der Anweisung für die Herstellung und Berücksichtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel.

Der katastermäßige Bestand am 1.1.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neu angedachten Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den ...  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Stadtbauratamt  
i.A.

Siegel  
Stadt, Vermessungsdezernat

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 959 V

## Begründung

Kiel-Schreventeich, südlich Gutenbergstraße, westlich Bahntrasse,  
Grundstück Gutenbergstraße 75 - 77

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Ziel und Veranlassung der Planung

Die Landeshauptstadt Kiel schafft durch diesen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels durch einen Vorhabenträger. In diesem Zuge soll darüber hinaus die mit dem südlich angrenzenden Baumarkt gemeinsam genutzte Stellplatzanlage neu geordnet werden. Die geplanten Maßnahmen erfordern die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen.

Das Plangebiet umfasst den Bereich, der nordöstlich an den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 892 V angrenzt. Für diesen B-Plan ist ein „sonstiges Sondergebiet – Baumarkt/ Gartenmarkt“ festgesetzt. Der Bereich des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Grundstück befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Dieser ist bereit und in der Lage, das Vorhaben zu realisieren.

#### 1.2 Plangebiet

Gemarkung Kiel, Flur 19, Flurstücke 96, 116 und 160

Das Plangebiet ist ca. 5.860 m<sup>2</sup> groß.

Innerhalb des Plangebietes bestand das Institut für Tiergesundheit und Lebensmittelqualität sowie das Gebäude der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt; diese wurden zugunsten des Neubaus im Jahre 2006 abgebrochen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Gutenbergstraße, im Osten von der Bahntrasse und im Süden und Westen von der Stellplatzanlage des Baumarktes begrenzt. Obwohl sich die Stützwand der Bahntrasse im Nordosten auf das Vorhabengebiet ausdehnt, werden die vorhandene Böschung und die zugehörige Stützwand nicht beschädigt. Die im Vorhabengebiet stehende Stützwand und Teile der Böschung stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Aufgrund der vorhandenen Bauschuttalagerungen und der provisorisch geplanten Fläche sind zurzeit unterschiedliche Höhen vorhanden. Es besteht die Planungsabsicht, diese Flächen mit einem Höhenunterschied von 2 dm herzustellen.

## **2. Planungsvorgaben**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kiel stellt den zukünftigen Standort des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels als „Sonderbaufläche“ dar.

## **3. Inhalt der Planung**

### **3.1 Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem ehemaligen LUFA / ITL-Gelände sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird die gesamte Stellplatzorganisation des angrenzenden Bau- und Gartenmarktes angepasst.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Hauptnutzung des Plangebietes ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen.

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

#### **3.2.1 Auswirkungen des Sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO**

Bei der Etablierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird widerleglich angenommen, dass diese ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (nachteilige) Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Im Sinne des § 11 (3) BauNVO wird in der Regel angenommen, dass diese

1. schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG,
2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
3. Auswirkungen auf den Verkehr,
4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet,
5. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt

haben.

Die Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf die Regelungen des BImSchG, in dem vor allem schädliche Immissionen betrachtet werden müssen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen o. ä.) und im Bereich Verkehrs- und Anlieferungslärm sind im vorliegenden Fall nicht oder nur im geringem Ausmaß zu erwarten und liegen nach gutachterlicher Überprüfung alle unterhalb der anzuwendenden Grenzwerte (s.: Kap. 7.)

Die infrastrukturelle Ausstattung von Kiel wird durch die Ansiedlung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels verbessert, da für das nahe Umfeld nunmehr eine Versorgungslücke geschlossen wird.

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt von Kiel. Städtebaulich hat damit die Ansiedlung der festgesetzten Flächen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt. Es findet keine Umsatzumverteilung zu Lasten des Zentrums statt, sondern möglicherweise gegenüber den konkurrierenden Händlern innerhalb desselben Zentrums. Konkurrenzausschluss oder Konkurrenzregelungen innerhalb des Zentrums sind keine Aufgabe der Bauleitplanung.

Die Planung hat allerdings Auswirkungen im Bereich Verkehr. Diese werden im Kap. 6.1 einschließlich der zu ihrer Abhilfe notwendigen Maßnahmen ausreichend beschrieben. Das Vorhaben verbessert die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist aufgrund ihres besonderen Charakters nicht sinnvoll und / oder erforderlich, da durch zwangsläufig überhohe Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Stattdessen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über dem umgebenden Gelände mit 9,00 m festgesetzt.

Die Grundfläche (GR) ist mit maximal 2.045 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Fläche darf um 3.465 m<sup>2</sup> zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Fahrgassen und deren Zufahrten sowie der Anlieferung überschritten werden. Sie sind notwendig, um das Gebäude und die erforderliche Neuordnung der Stellplätze und Nebenanlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes stehen, realisieren zu können.

Die geplante Grundfläche entspricht der des zwischenzeitlich abgebrochenen LUFA / ITL -Gebäudes einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen.

### **3.4 Überbaubare Fläche**

Die festgesetzte Baugrenze umfasst das geplante Gebäude eng.

## **4. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der beigefügte Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

### **4.1 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Sie kommt für die Belange nach § 1a (6) Nr. 7 a-d BauGB zu dem Ergebnis, dass für sämtliche Schutzgüter im Umweltbericht die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde.

## 4.2 Schallimmissionen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005/TA-Lärm ist eine Nachtanlieferung (Zeitraum 22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose konnte nachgewiesen werden, dass die von der Einzelhandelsnutzung ausgehenden Geräuscheinwirkungen im Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr an den umliegenden Wohngebäuden unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Mischgebietsnutzung liegen. Der höchste Beurteilungspegel ist mit 56,5 dB(A) an der Eckernförderstraße zu erwarten. In fast allen Fällen ist der Geräuschbeitrag so gering, dass auch bei einer Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Nutzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden kann.

Lediglich am Schulgebäude der Gutenbergschule und am Gebäude Eckernförder Straße 117 wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Falle der Gutenbergschule die Ladegeräusche den relevanten Geräuschbeitrag liefern, die aber in aller Regel auf einen kurzen Zeitraum begrenzt sind.

Grundsätzlich ist an der Gutenbergstraße und an der Eckernförder Straße davon auszugehen, dass durch das Verkehrsaufkommen auf den beiden Straßen bereits Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) vorliegen, sodass für die Anwohner keine spürbare Zunahme der Geräuschbelastung eintritt.

Aus diesem Grund sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Tageszeitraum nicht erforderlich. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum ist nicht zulässig, da damit verbundene Anlieferungsvorgänge zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.

## 4.3 Lichtimmission

Entsprechend der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen ist die zulässige Raumaufhellung, hervorgerufen von allen Beleuchtungskörpern auf dem Betriebsgrundstück, gemessen als mittlere Vertikal-Beleuchtungsstärke an der Außenfläche des von der Aufhellung am stärksten betroffenen Fensters von Wohnräumen auf einen Wert von -in Wohngebieten tags (6.00 – 22.00 Uhr) 3 lx, -in Mischgebieten tags 5 lx, - in Wohn- und Mischgebieten nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 1 lx ggf. durch Abschaltung zu begrenzen.

## 5. Grünordnung

Die Fläche ist zurzeit fast vollständig versiegelt. Ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Planung ist nicht gegeben.

Im Geltungsbereich des VEP 959V waren insgesamt 12 Bäume vorhanden. Nach Vorlage der Abbruchgenehmigung vom 22.11.2005 für die vorhandenen LUFA-Gebäude wurde im August 2006 der Antrag auf Fällung der vorhandenen Bäume gestellt. Dieser Antrag bezog sich nicht nur auf den Geltungsbereich des VEP 959V, sondern auch auf den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 892V. Mit Bescheid vom 29.09.2006 wurde die Fällgenehmigung erteilt.

Das Ortsbild wird geprägt durch die Eckbebauung Max Bahr und die zukünftige straßenbegleitende Bebauung des Sky-Marktes. Der Bereich zwischen den Gebäuden wird genutzt für eine großflächige Stellplatzanlage ohne städtebauliche Qualität. Um diese zu erreichen, erfolgt eine sinnvolle Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen.

Auf dieser Grundlage und der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Kiel sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 959V insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Diese Verpflichtung ist in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt. Die vorliegende Planung sieht die Pflanzung von insgesamt 16 Bäumen vor. Im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 892V sind insgesamt 28 Bäume zu pflanzen. Unter Abzug der Überdeckung von 1 Baum zu Lasten des VEP 959V werden alle geforderten Anpflanzungen städtebaulich und fachlich sinnvoll realisiert.

Gemäß Ausnahmegenehmigung vom 29.09.2006 werden als Ausgleich heimische standardgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm, in 1 m Höhe gemessen, 3 x verpflanzt angeordnet. Die Standorte sind im Planteil des VEP 959V festgelegt. Die Pflanzgruben haben eine Größe von mindestens 12 cbm. Die Pflanzgruben werden mit einem geeigneten unterbaufähigen Vegetationsschichtgemisch verfüllt. In die Pflanzgrube wird eine Pflanzglocke eingesetzt, um die Wurzeln nach unten zu leiten. Begleitet und dokumentiert werden diese Arbeiten durch einen vom Vorhabenträger zu beauftragenden Landschaftsarchitekten. Das Ergebnis wird dem Umweltschutzamt vorgelegt. Beim Einsetzen der Pflanzglocken und Einbringung des Vegetationsgemisches wird ein Vertreter des Umweltamtes hinzugezogen.

Die Anzahl und die Standorte im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 892V sind Bestandteil der Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 06/01/01262/BG vom 29.08.2006 zur Umgestaltung der Parkplatzanlage und zur Erweiterung der Freiverkaufsfläche. Aufgrund der veränderten Planungsgrundlagen sind sowohl für die Baugenehmigung als auch für die vorliegende Ausnahmegenehmigung Nachträge zu stellen, in denen u. a. auch die Beseitigung und Neuanpflanzung der Bäume geregelt werden.

Das derzeitige Ortsbild der Gutenbergstraße im Bereich der Eckernförder Straße wird geprägt durch eine vorhandene Baumreihe nördlich der Gutenbergstraße und südlich in Höhe des bestehenden Max Bahr Bau- und Gartenmarktes. Zur Erreichung einer Baumallee wäre es sinnvoll, die Baumreihe auf der Südseite bis hin zum Bahndamm entlang der neu geplanten Bebauung zu ergänzen. Da nach eingehender Untersuchung aufgrund der Vielzahl an vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen eine Anpflanzung mit dauerhaft überlebensfähigen und durchgängigen Bäumen mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen ist, muß auf die Komplettierung dieser Baumreihe verzichtet werden. Da die gegebenen Umstände es zulassen, die südliche Baumreihe um 2 weitere Bäume zu ergänzen, wird diese Möglichkeit genutzt und das Ortsbild verbessert.

## **5.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)**

Hierunter fallen diejenigen Maßnahmen, die die ökologische Funktion kontinuierlich sichern. Deshalb werden auf der Grundlage der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme Bioplan vom Januar 2006 zur Kompensation der abgebrochenen Gebäude und der gefälltten Bäume folgende Ersatzmaßnahmen ausgeführt:

- 1.) Einbau von ca. 10 Stück Fledermausnistkästen
- 2.) Anordnung von Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling

Die Ausführung und Lage der Nisthilfen bzw. -kästen wird mit dem Umweltschutzamt abgestimmt.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Gutenbergstraße und von der Eckernförder Straße aus erschlossen, wobei die Gutenbergstraße die Hauptzufahrt darstellt. Die vorhandene Zufahrt von der Gutenbergstraße aus wird gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig in östlicher Richtung verschoben, um die Verkehrsführung im Plangebiet und die Anlage von Stellplätzen zu verbessern. Sie erhält zudem einen kurzen Rechtsabbiegestreifen und einen gesonderten Linksabbieger, um den flüssigen Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes sicher abwickeln zu können.

Zur Prüfung dieser verkehrlichen Abwicklung erarbeitete die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen, Masuch + Olbrisch eine „Kurzstellungnahme Anbindung Gutenbergstraße“ (Masuch + Olbrisch 21.März 2006). Zur Aktualisierung der Datenbasis wurde im Zeitraum 24.01.2006 eine Verkehrserhebung an beiden Baumarkanbindungen durchgeführt und auf dessen Grundlage ein Prognoseverkehrsaufkommen und eine Gesamtprognose erstellt.

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können. Die geradeaus fahrenden Ströme auf der Gutenbergstraße werden auch ohne separaten Rechtsabbiegestreifen nicht beeinträchtigt.

Die Simulationsergebnisse zeigen weiterhin, dass mit der vorgesehenen Aufstellfläche für Linksabbieger zur Stellplatzanlage Beeinträchtigungen für die Geradeausverkehre auf der Gutenbergstraße nicht zu erwarten sind.

Um Beeinträchtigungen beim Zufahren zur Stellplatzanlage zu vermeiden, werden bei der Neugestaltung der Stellplatzanbindung Gutenbergstraße keine Stellplätze im Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen. Hierdurch kann ein freies Zufahren gewährleistet und Behinderungen für die Verkehre auf der Gutenbergstraße so gut wie ausgeschlossen werden.

Zusätzlich wird für die Rechtsabbieger von der Gutenbergstraße zum Markt ein separater Rechtsabbiegestreifen geschaffen. Weiterhin wird der Geh- und Radweg östlich der Anbindung verbreitert.

Die Stellplatzanlage des Baumarktes und des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wird neu geordnet; er verfügt zukünftig über 290 Stellplätze.

Die Zufahrt zur Anlieferung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels erfolgt über die Gutenbergstraße. Das Abfahren ist über die Eckernförder Straße möglich.

Eine erneute verkehrliche Untersuchung, Stand: 13. April 2008, die die Situation der Verkehrabwicklung speziell auf den geplanten großflächigen Lebensmittel-einzelhandel betrachtet, analysiert die vorhandene Verkehrssituation und überprüft die Abwickelbarkeit der durch den Neubau des großflächigen Lebensmittel-einzelhandels künftig zu erwartenden Verkehre. Für die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die Berechnungen ergaben, dass die prognostizierten Verkehre sowohl an den Anbindungen Eckernförder Straße und Gutenbergstraße als auch am benachbarten signalisierten Knotenpunkt Eckernförder Straße/ Gutenbergstraße leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehre auf der Gutenbergstraße sind ein Linksabbiegefahrstreifen sowie ein Rechtsabbiegefahrstreifen zu schaffen. Das Linkseinbiegen der Stellplatzanlage in die Gutenbergstraße kann auch zukünftig nicht zugelassen werden.

Aufgrund eines Versatzes der Zufahrt in der Eckernförder Straße ist eine Anpassung der Überfahrt notwendig.

Unabhängig vom Bauvorhaben kann durch geringfügige Anpassungen der Knotenpunktstruktur und der Signalschaltung der Verkehrsablauf spürbar verbessert werden.

Zur Erreichung einer fußläufigen Verbindung zwischen Gutenbergstraße und großflächigem Lebensmittelmarkt wird ein Weg neben der Fahrradstellfläche östlich der Zufahrt vorgesehen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan dargestellt.

## **6.2 Sonstige Erschließung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetz ist über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes von Schmutz- und Regenwasser ist über das bestehende Kanalnetz gewährleistet. Den Änderungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum liegen die Bestimmungen der Straßenreinigungsverordnung zugrunde.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung werden die Bestimmungen der Abfallentsorgung der Landeshauptstadt Kiel eingehalten.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage DVGW-Arbeitsblatt W405 gesichert. Im weiteren Verfahren wird ein Brandschutzkonzept erstellt, das im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt und geprüft wird.

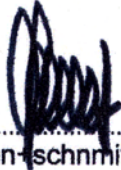
## **7. Kostenverursachende Maßnahmen**

Für die Landeshauptstadt Kiel entstehen aus der Planung keine kostenverursachenden Maßnahmen. Alle zur Realisierung notwendigen Maßnahmen, auch über den Geltungsbereich hinaus, werden durch den Vorhabenträger getragen.



Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger regelt ein Durchführungsvertrag, der bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 959V vorliegen muss.

Köln, den 04. März 2009

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned above a dotted line.

.....  
baumann-schnitz architekten



**Umweltbericht**  
zur  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 959 V**  
**Gutenbergstraße**

Kiel-Schreventeich, südlich Gutenbergstraße,  
westlich Bahntrasse, nordöstlich Grundstück Gutenbergstraße 79

**Stand: 09.03.2009**

<b>1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt.....</b>	<b>2</b>
<b>3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung...</b>	<b>2</b>
<b>4 Planungsalternativen und -varianten.....</b>	<b>3</b>
<b>5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:</b>	
<b>Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB,</b>	
<b>Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung,</b>	
<b>Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>3</b>
5.1 Schutzgut "Mensch".....	3
5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	5
5.3 Schutzgut "Boden".....	5
5.4 Schutzgut "Wasser".....	6
5.5 Schutzgut "Luft".....	6
5.6 Schutzgut "Klima".....	6
5.7 Schutzgut "Landschaft".....	7
5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	7
<b>6 Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB.....</b>	<b>7</b>
6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	7
6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	7
<b>7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken.....</b>	<b>8</b>
<b>8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>8</b>
<b>9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge.....</b>	<b>8</b>
<b>10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>9</b>

### **1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung**

Wesentlicher Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt. Für das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 959 V) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die zu überplanenden Flächen lagen bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel/Land" dar. Die Liegenschaft wurde bis vor kurzem durch die Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUFA) und das Institut für Tiergesundheit und Lebensmittelqualität (ITL) genutzt; die betreffenden Gebäude wurden 2006 abgerissen. Ziele der aktuellen Planung sind die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes und die Neuordnung der künftig gemeinsam mit dem unmittelbar benachbarten Baumarkt zu nutzenden Stellplatzanlage.

Im Bebauungsplan Nr. 959 V mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha werden die folgenden maximal zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" 5.860 m<sup>2</sup>
  - davon Gebäude-Grundfläche 2.045 m<sup>2</sup>
  - Verkaufsfläche gesamt 1.487 m<sup>2</sup>
  - Verkaufsfläche periodischer Bedarf 1.338 m<sup>2</sup>
  - Verkaufsfläche aperiodischer Bedarf 149 m<sup>2</sup>

Die festgesetzte Grundfläche darf für die Herstellung von Stellplätzen etc. um insgesamt 3.465 m<sup>2</sup> überschritten werden. Büronutzung durch den Einzelhandelsbetrieb ist im Sondergebiet zulässig. Für das Gebäude ist ein Flachdach mit max. 9,00 m Höhe über Gelände festgesetzt.

Die Haupterschließung (Pkw) für den vorgesehenen Einzelhandelsmarkt erfolgt von der Gutenbergstraße aus; die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Gutenbergstraße, jedoch über eine separate Zufahrt unmittelbar westlich der Bahntrasse. Eine Nebenerschließung des Baumarktes über die Eckernförder Straße ist vorhanden und kann auch durch den künftigen Lebensmittelmarkt genutzt werden.

## 3 Wesentliche Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen, Fachplänen etc. festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, darzustellen. Die Art und Weise, in der die folgenden Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den Kapiteln 5 und 6 des Umweltberichts zu entnehmen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -, § 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, BNatSchG, LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt) und der Richtwerte der TA Lärm;
- Einhaltung der in der 22. BImSchV – Verordnung über Grenzwerte für Schadstoffe in der Luft – aufgeführten Immissionsgrenzwerte;
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);

- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

#### **4 Planungsalternativen und -varianten**

Die Betrachtung von Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren, sondern erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP). Angesichts der derzeitigen und der künftigen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung ist keine Änderung des FNP erforderlich.

Die äußere Erschließung des Gebiets ergibt sich zwingend aus der Lage an der Gutenbergstraße und aus der Notwendigkeit, Pkw- und Anlieferverkehr räumlich zu trennen. Die Anordnung von Gebäude, Zufahrten und Stellplätzen folgt der Vorgabe, eine möglichst vorteilhafte gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage durch Baumarkt und Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet bezüglich Erschließung, Anordnung des Baukörpers etc. drängen sich nicht auf. Eine unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Ortsbildes wünschenswerte Weiterführung der straßenbegleitenden Lindenallee auch im Bereich des künftigen Sondergebiets kann aus technischen Gründen (Leitungstrassen) nicht realisiert werden.

#### **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, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

An dieser Stelle werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus den Eigenschaften des Vorhabens und deren Verknüpfung mit der heute vorgefundenen Situation am Standort (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung). Für jedes Schutzgut findet, soweit zutreffend, die folgende Gliederung Anwendung:

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

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich. Grundlage für die Bewertung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

**Umweltverträglich:** Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

**Abwägungsrelevant:** Es ist mit Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

**Nicht umweltverträglich:** Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder deutlicher Überschreitung von Richtwerten.

## 5.1 Schutzgut "Mensch"

Um Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung durch Lichtimmissionen auszuschließen, erfolgt im Plan eine textliche Festsetzung, wonach die durch den Lebensmittelmarkt verursachte Raumaufhellung in der schützenswerten Nachbarschaft bestimmte Höchstwerte (gemäß sogenannter LAI-Licht-Richtlinie) nicht überschreiten darf. – Im Folgenden wird ausschließlich der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

Um die Lärmproblematik in der Bauleitplanung sachgerecht berücksichtigen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum). Das vorliegende Gutachten enthält eine Berechnung und Beurteilung der durch den künftigen Betrieb zu erwartenden Schallimmissionen einschließlich einer Abschätzung der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßenraum. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets befinden sich südwestlich der Baumarkt-Ausfahrt Eckernförder Straße sowie östlich der Bahnlinie nördlich und südlich der Gutenbergstraße (Wohnhaus Gutenbergstraße 70, Gutenbergschule, Vereinsheim Petersweg).

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände eines großflächigen Baumarktes sowie an die Gutenbergstraße an, die werktäglich (ebenso wie die Eckernförder Straße zwischen Gutenbergstraße und Alte Weide) von ca. 21.000 Kfz befahren wird. Bei einer Verkehrsbelastung dieser Größenordnung ist tagsüber von Beurteilungspegeln an den Fassaden der Wohngebäude in den betreffenden Straßenabschnitten von bis zu 70 dB(A) auszugehen, d.h. sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sind bereits deutlich überschritten.

Die Immissionsvorbelastung der o.g. maßgeblichen Immissionsorte durch den vom Grundstück des Bahr-Baumarktes ausgehenden Gewerbelärm wurde nicht ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Geräusche zu einem großen Teil von Straßenverkehrslärm überdeckt werden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Prognose des Verkehrsgutachtens (Masuch + Olbrisch) geht von einer künftigen allgemeinen Erhöhung des Tagesverkehrsaufkommens um rund 10% aus. Für die Zwecke der Bauleitplanung ist dies eine Abschätzung zur sicheren Seite. Für den vorhabenbedingten Kfz-Verkehr geht der Verkehrsplaner von einer Zusatzbelastung von 1.360 Fahrten pro Tag aus. Bei dieser Größenordnung ergibt sich für die maßgeblichen Immissionsorte ein nicht wahrnehmbarer Zuwachs im Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm von weit unter 1 dB(A).

Die Zunahme der Geräuschbelastung durch gewerbliche Nutzungen als abwägungsrelevantes Merkmal ist nicht quantifizierbar, da die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Betriebe nicht erhoben wurde. Dieser Mangel ist im vorliegenden Fall hinnehmbar, weil davon auszugehen ist, dass die durch den neu hinzukommenden Markt verursachten Immissionen aus gewerblichen Geräuschen an den meisten Immissionsorten etwa 15 bis 20 dB(A) unter dem Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm liegen werden und daher eine spürbare Zunahme der Lärmbelastung der Anwohner nicht eintritt.

Für den Immissionsort Eckernförder Straße 117 ist zu erwarten, dass eine Zunahme der Schallbelastung nicht erfolgt, da die maßgebende gewerbliche Schallquelle der bereits bestehende Ladebereich des Baumarktes ist. Der hier ermittelte Beurteilungspegel aus gewerblicher Nutzung liegt um etwa 10 dB(A) unter dem Beurteilungspegel der Eckernförder Straße.

Für den Immissionsort Gutenbergschule stellt der Entladebereich des geplanten Marktes die maßgebende Geräuschquelle dar, deren Teilpegel mit knapp 53 dB(A) etwa ebenso laut ist

wie der Teilpegel der Verkehrsgeräusche der Gutenbergstraße. Aufgrund der unterschiedlichen Geräuschcharakteristik der Ladergeräusche ist eine Überlagerung durch Straßenverkehrsgeräusche nicht zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Einwirkdauer der Ladergeräusche auf wenige Minuten im Tagesverlauf beschränkt ist.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes im späteren Baugenehmigungsverfahren (Beurteilung nach TA Lärm) wird gutachterlicherseits für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes nachgewiesen. – Im Textteil des Plans erfolgt der Hinweis, dass eine Nachtanlieferung für den Lebensmittelmarkt (Zeitraum 22.00 - 6.00 Uhr) nicht genehmigungsfähig sein wird.

Schallmindernde Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die aktuelle Überplanung wäre nach Maßgabe des § 34 BauGB eine gewerbliche Nutzung mit vergleichbaren immissionsseitigen Auswirkungen denkbar, deren Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wäre.

- Bewertung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die heute und künftig sehr starke Immissionsbelastung durch Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets durchweg pegelbestimmend sein wird. Die Mehrbelastung durch B-Plan-verursachtes Verkehrsaufkommen ist unerheblich, die Zusatzbelastung durch Gewerbelärm (Betriebsgeräusche) wird fast vollständig durch vorhandene Verkehrsgeräusche überlagert. Unter diesen Gesichtspunkten sind die Auswirkungen der Planung daher noch als **umweltverträglich** einzustufen.

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das B-Plan-Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt oder stark verdichtet und weist dementsprechend keine nennenswerte Biotopqualität auf. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Überplanung des Gebiets wird es nicht zu einer Verschlechterung der Lebensraumsituation kommen. Eine Beeinträchtigung von Populationen geschützter Arten ist nicht abzusehen. Die Pflanzung von Bäumen, die im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist nicht durch die Bauleitplanung veranlasst, sondern ist Folge einer Pflanzverpflichtung aus einer rechtswirksamen Baumfällgenehmigung, die im Hinblick auf die Neuordnung der gemeinsamen Stellplatzfläche und die geänderten Pflanzorte zeitnah an die Erfordernisse der Bauleitplanung angepasst werden soll. Ebenfalls aus dem bereits 2006 vollzogenen Abriss der früheren Gebäude resultiert die vorgesehene Anbringung von 10 Fledermaus-Nistkästen sowie verschiedener Vogel-Nisthilfen, die damit ebenfalls nicht Abwägungsinhalt der Bauleitplanung ist. – Bei Verzicht auf die aktuelle Planung wäre eine Nutzung des Gebiets nach Maßgabe des § 34 BauGB zu erwarten.

- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Neben den oben aufgeführten Maßnahmen, die auch ohne die derzeitige Überplanung durchzuführen wären, sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

- Bewertung

Die Veränderung der Biotopsituation ist als unerheblich, die Planung daher als **umweltverträglich** anzusehen.

### 5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Boden im Plangebiet ist bereits heute größtenteils versiegelt oder stark verdichtet. Es ist davon auszugehen, dass in den vergangenen Jahrzehnten umfangreiche Bodenumlagerungen im Gebiet stattgefunden haben. Das Grundstück Gutenbergstraße 75-77 war 1986 als Kontaminationsverdachtsfläche erfasst worden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Abbruch der Laborgebäude LUFA / ITL wurden Fachgutachten erstellt, nach deren Auswertung das Umweltschutzamt zu dem Ergebnis gekommen ist, dass für das Grundstück kein Altlastenverdacht i.S.d. Bundesbodenschutzgesetzes besteht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Kontaminationen angetroffen werden, die einer gutachterlichen Begleitung hinsichtlich Entsorgungsweg und Arbeitsschutz bedürfen.

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

Planbedingt wird eine nahezu flächendeckende Versiegelung erfolgen. Minderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wäre eine entsprechende Entwicklung bei einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten.

- Bewertung

Die dauerhafte Versiegelung des Bodens im Plangebiet steht nicht im Einklang mit den unter Punkt 3 aufgeführten Zielen zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen, ist aber angesichts der schwerwiegenden Vorbelastung als unerheblich einzustufen. Die Planung ist insoweit als **umweltverträglich** anzusehen.

### 5.4 Schutzgut "Wasser"

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Umfang der Grundwasserneubildung dürfte aufgrund der Bodenbeschaffenheit sehr gering sein und als Folge der Planung weiter sinken. Dasselbe würde für die absehbare bauliche Entwicklung bei Verzicht auf eine Bebauungsplanung zutreffen. Minderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die Reduzierung der Grundwasserneubildung ist aufgrund ihrer Geringfügigkeit unbedenklich. Die Planung ist insoweit **umweltverträglich**.

### 5.5 Schutzgut "Luft"

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

Aufgrund der relativ günstigen Durchlüftungssituation ist weder derzeit noch künftig von einer Luftbelastung auszugehen, die eine Überschreitung einschlägiger Immissionsgrenzwerte

befürchten lässt. Der erwartete Mehrverkehr wird sich voraussichtlich nicht erheblich auswirken.

– Dies gilt auch für den Prognose-Nullfall (Verzicht auf eine Überplanung).

- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

- Bewertung

Auf die Luftqualität in der Umgebung des Gebiets wird die aktuelle Planung keine erheblichen Auswirkungen haben. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Planung als **umweltverträglich** einzustufen.

## 5.6 Schutzgut "Klima"

- Bestand und Vorbelastung

Die vorliegende Klimafunktionskartierung weist das Plangebiet als Siedlungsklimatop ohne wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion für den umgebenden Siedlungsraum aus.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung / Verdichtung wird sich die klimatische Funktion des Gebiets auch bei Umsetzung der Planung nicht erheblich verändern. Dasselbe würde für die absehbare bauliche Entwicklung bei Verzicht auf eine Bebauungsplanung gelten. Minderungsmaßnahmen sind, abgesehen von den unabhängig von der Bauleitplanung vorzunehmenden Baumpflanzungen, nicht vorgesehen.

- Bewertung

Die Planung bewirkt keine erhebliche nachteilige Veränderung des Lokalklimas und ist insofern als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

## 5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Bestand und Vorbelastung

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der bereits erfolgten Abrissmaßnahmen derzeit als verwüstete, mehr oder weniger vegetationslose Baubrache dar, die weder einen positiven Einfluss auf das Ortsbild noch Bedeutung für den Biotopverbund besitzt.

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

Das Ortsbild wird sich durch die vorgesehene Neubebauung erheblich und dauerhaft verändern. Die (nicht planbedingt) im Gebiet neu zu pflanzenden Bäume werden zu einem positiven Erscheinungsbild des Gesamtbereichs beitragen. Weitere Minderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. – Auch bei Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans wären im Plangebiet bestimmte Vorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) zulässig, die insbesondere das Ortsbild erheblich verändern würden.

- Bewertung

Die planbedingte Veränderung des Ortsbildes wird sich nicht erheblich nachteilig auswirken; die Planung ist von daher **umweltverträglich**.



## 5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand und Vorbelastung

Bauliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zu den Baudenkmalen in der weiteren Umgebung zählt u.a. die Hauptfeuerwache (Westring 325).

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

Bauliche Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen, zumal die Errichtung eines Werbepylons, die laut Unterer Denkmalschutzbehörde den Umgebungsschutz der nächstliegenden Denkmale beeinträchtigen könnte, nicht vorgesehen ist. Auf eine Bebauung nach § 34 BauGB würde dasselbe zutreffen. Minderungsmaßnahmen sind 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.

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

Sowohl die künftig zu erwartenden Lärmemissionen als auch die Zunahme von Luftschadstoffemissionen sind als nicht erheblich einzustufen (siehe Punkte 5.1 und 5.5). Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar. Bezüglich der Energieversorgung und -nutzung erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen.

## 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). Zur Prognoseunsicherheit auf der Ebene des Bebauungsplans gehört, dass die sichere Quantifizierung aller Arten von Umweltauswirkungen (z.B. Zunahme von Immissionen) nicht möglich ist.

## 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 959 V

- Überprüfung: War die Verkehrsprognose zutreffend?
- Überprüfung: War die Prognose des Umweltberichts zu den Themenbereichen "Luft" und "Lärm" insgesamt zutreffend? Gab es unerwartete immissionsbedingte Konflikte?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

## 9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Aus Anlass der Bauleitplanung wurden die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Fachbeiträge erstellt, die für den vorliegenden Umweltbericht verwendet wurden:

- Max Bahr Bau- und Gartenmarkt, Gutenbergstraße, Kiel. Verkehrstechnische Stellungnahme .  
MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT (Oststeinbek), 2008.
- Lärmuntersuchung für die Erweiterung des Parkplatzes Max Bahr Baumarkt und Neubau SKY Verbrauchermarkt, Gutenbergstraße in Kiel.  
BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN (Bochum), 2008.
- Ergänzende Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 959 V (Gutenbergstraße).  
BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN (Bochum), 2008.
- Gutenbergstraße 75-77 in Kiel: Untersuchung des Untergrundes auf sanierungs- und entsorgungsrelevante Kontaminationen.  
ENDERS & DÜHRKOP INGENIEURGESELLSCHAFT MBH / ERDBAULABORATORIUM (Hamburg), 2008.

## 10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### Schutzgut

### Bewertung der Bauleitplanung (mit kurzer Erläuterung)

**Mensch**  
(Lärm)

#### **Umweltverträglich**

Verkehrslärm-Vorbelastung deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005. Unerhebliche Mehrbelastung durch B-Plan-verursachtes Verkehrsaufkommen. Zusatzbelastung durch Gewerbelärm (Betriebsgeräusche) wird fast vollständig durch vorhandene Verkehrsgeräusche überlagert.

**Tiere und Pflanzen,  
Biologische Vielfalt,  
Schutzgebiete**

#### **Umweltverträglich**

Keine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen, kein Verlust von Lebensstätten geschützter Arten. Neupflanzung von Bäumen als Ersatz für frühere Fällungen.

**Boden**

#### **Umweltverträglich**

Fläche ist bereits nahezu vollständig versiegelt bzw. hochgradig verdichtet.

**Wasser**

#### **Umweltverträglich**

Keine erhebliche Veränderung des Wasserhaushalts im Gebiet.

**Luft**

#### **Umweltverträglich**

Keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität.

**Klima**

#### **Umweltverträglich**

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.

**Landschaft**

**Umweltverträglich**

Verbesserung des Ortsbildes u.a. durch Baumpflanzungen, die als Ersatzmaßnahme für frühere Fällungen vorzunehmen sind. Keine Beeinträchtigung von Biotopverbundstrukturen.

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

**Umweltverträglich**

Keine Beeinträchtigung von Baudenkmalen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen.

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

- Die Inhalte des Bebauungsplans widersprechen nicht den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans oder anderer Pläne.
- Belange der Emissionsvermeidung sowie der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

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