

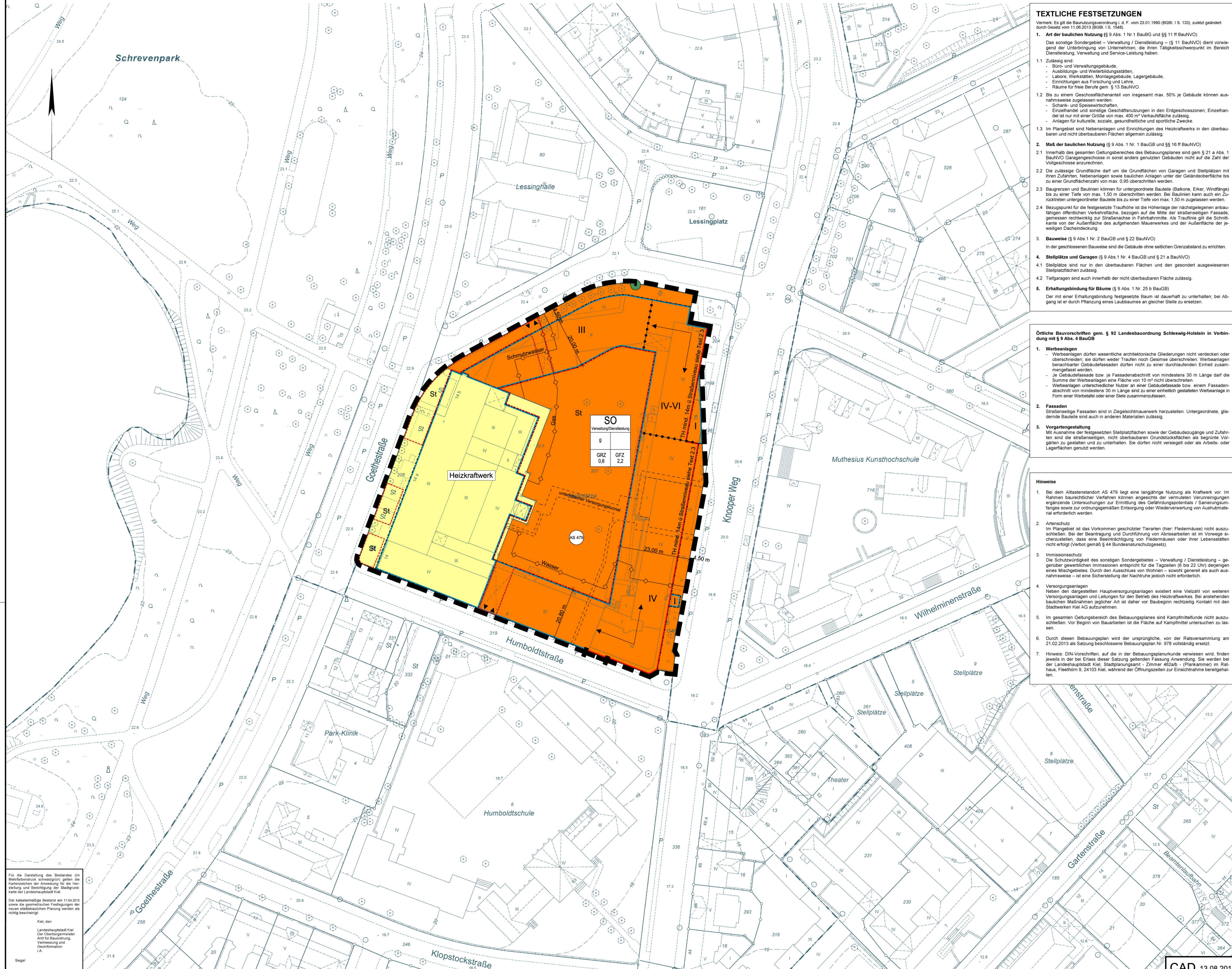
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 978

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 05.05.2015 (GVBl. Schl.-H. S. 105), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 17.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Vermek: Es gilt die Bauzeichnerverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 ff BauNVO)**
Das sonstige Sondergebiet – Verwaltung / Dienstleistung – (§ 11 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Unternehmen, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich Dienstleistung, Verwaltung und Service-Leistung haben.
1.1 Zulässig sind:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausbildungs- und Weiterbildungsstätten
- Labore, Werkstätten, Montagegebäude, Lagergebäude
- Einrichtungen aus Forschung und Lehre
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO
1.2 Bis zu einem Geschosflächenanteil von insgesamt max. 50% je Gebäude können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Schank- und Spielwirtschaften
- Einzelhandel und sonstige Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen; Einzelhandel ist nur mit einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.3 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen des Heizkraftwerks in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO)**
2.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unter der Gebäudoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.
2.3 Baugrenzen und Baulinien können für untergeordnete Bauteile (Balkone, Erker, Windfänge) bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden. Bei Baulinien kann auch ein Zurücktreten untergeordneter Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen werden.
2.4 Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßennachse in Fahrtrichtung. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante von der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Außenfläche der jeweiligen Dachdeckung.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21 a BauNVO)**
4.1 Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den gesondert ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
4.2 Tiefgaragen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
 - Erhaltungsbinding für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Der mit einer Erhaltungsbinding festgesetzte Baum ist dauerhaft zu unterhalten; bei Abgang ist er durch Pflanzung eines Laubbaumes an gleicher Stelle zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht verdecken oder überschneiden; sie dürfen weder Traufen noch Gesimse überschreiten. Werbeanlagen beschriebener Gebäudefassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden.
- Je Gebäudefassade bzw. je Fassadenabschnitt von mindestens 30 m Länge darf die Summe der Werbeanlagen eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen unterschiedlicher Nutzer an einer Gebäudefassade bzw. einem Fassadenabschnitt von mindestens 30 m Länge sind zu einer einheitlich gestalteten Werbeanlage in Form einer Werbestelle oder einer Stele zusammenzufassen.
- Fassaden**
Straßenseitige Fassaden sind in Ziegelmauerwerk herzustellen. Untergeordnete, gliedernde Bauteile sind auch in anderen Materialien zulässig.
- Vorgartengestaltung**
Mit Ausnahme der festgesetzten Stellplatzflächen sowie der Gebäudezugänge und Zufahrten sind die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als begrünzte Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht versiegelt oder als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Hinweise

- Bei dem Altstandort AS 479 liegt eine langjährige Nutzung als Kraftwerk vor. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können angesichts der vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotenzials / Sanierungsumfanges sowie zur ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung von Aushubmaterial erforderlich werden.
- Artenschutz**
Im Plangebiet ist das Vorkommen geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse) nicht auszuschließen. Bei der Beantragung und Durchführung von Abrissarbeiten ist im Vorwege sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Fledermäusen oder ihrer Lebensstätten nicht erfolgt (Verbot gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz).
- Immissionsschutz**
Die Schutzanforderung des sonstigen Sondergebietes – Verwaltung / Dienstleistung – gegenüber gewerblichen Immissionen entspricht für die Tagzeiten (6 bis 22 Uhr) derjenigen eines Mischgebietes. Durch den Ausschluss von Wohnen – sowohl generell als auch ausnahmsweise – ist eine Sicherstellung der Nachtzeiten jedoch nicht erforderlich.
- Versorgungsanlagen**
Neben den dargestellten Hauptversorgungsanlagen existiert eine Vielzahl von weiteren Versorgungsanlagen und Leitungen für den Betrieb des Heizkraftwerkes. Bei anstehenden baulichen Maßnahmen jeglicher Art ist daher vor Baubeginn rechtzeitig Kontakt mit den Stadtwerken Kiel AG aufzunehmen.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittelründe nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmitteluntersuchen zu lassen.
- Durch diesen Bebauungsplan wird der ursprüngliche, von der Ratsversammlung am 21.02.2013 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 978 vollständig ersetzt.
- Hinweis:** DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - Zimmer 402ab - (Plankammer) im Rathaus, Fließhörn 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet
- SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 bis 11 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
- GFZ — Geschosflächenzahl mit Dezimalzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH — Traufhöhe über Straßeniveau
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ — Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdische Versorgungsleitungen für z.B. Gas, Wasser, Strom etc.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stülpbäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichnungen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. Nr. 4 und 22 BauGB
- St — Stellplätze mit Zufahrten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 LBO in Verb. mit § 9 Abs.4 BauGB

- Stellung der Gebäude, Fährtrichtung

KENNZEICHNUNG

- AS 479 — Altstandortschaltfläche

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

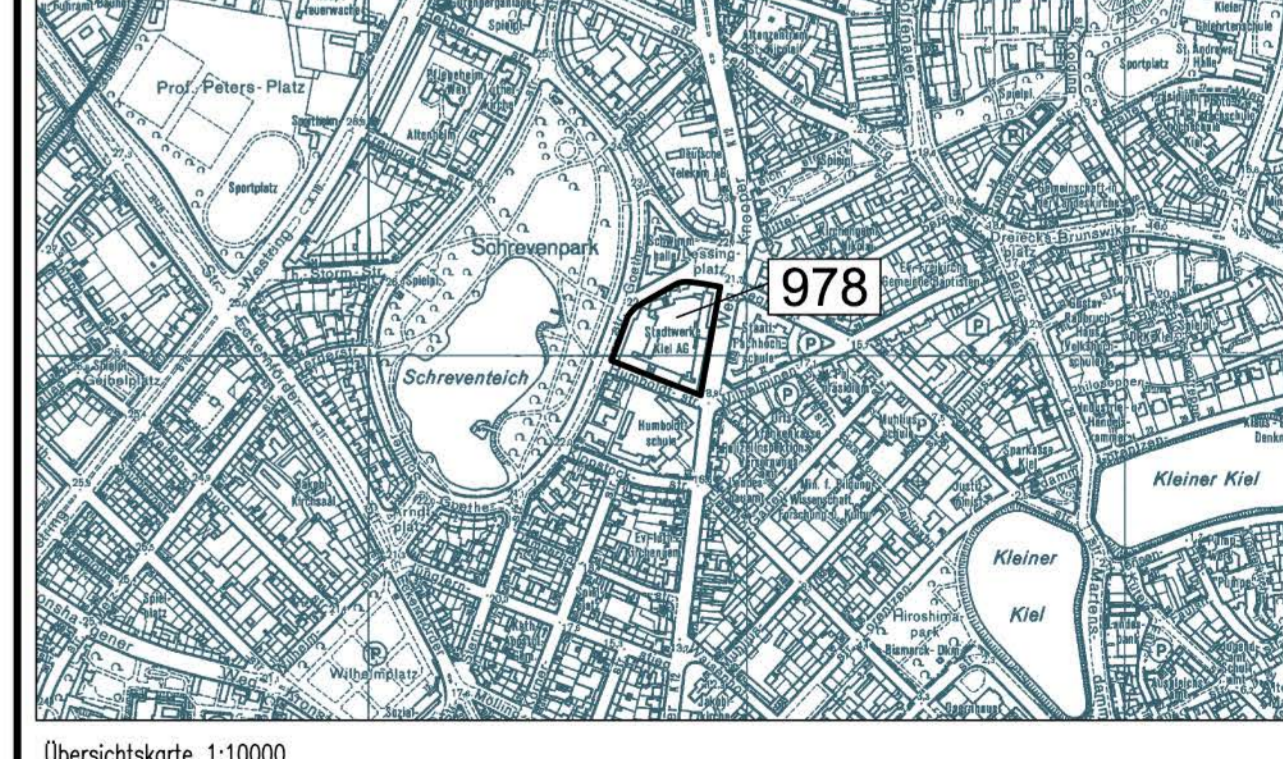
- Topographische Linie zur unveränderten Unterlegung von Flächen
- Unterirdische Versorgungsanlagen

Stadtplanungsamt Landes- hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 978

"Stadtwerke - Kropfer Weg"

Baugebiet: Kiel-Schrevenvich: Zwischen Kropfer Weg, Humboldtstraße, Goethestraße und Lessingplatz



Einwurf und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses Kiel, den 11.01.2015.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 11.01.2015
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2015 bis zum 15.06.2015, nach vorheriger am 30.06.2015, spezifizierter Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der ausgearbeiteten Begründung werden können, öffentlich ausgestellt. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft.
Der Bebauungsplan Nr. 978, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 978 „Stadtwerke – Knooper Weg“

Baugebiet: Kiel - Schreventeich zwischen Knooper Weg, Humboldtstraße, Goethestraße und Lessingplatz

Übersichtskarte o.M.



Verfahrensstand: Fassung zum Satzungsbeschluss
im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Stand: 03.09.2015

I. INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen	4
2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2.2 Flächennutzungsplan	4
2.2.3 Landschaftsplan	5
2.2.4 Angrenzende Bebauungspläne	6
2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)	6
2.2.6 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)	6
2.2.7 Freiräumliches Leitbild	7
2.3 Verfahrensschritte	7
3. PLANGEBIET	8
3.1 Lage / Abgrenzung / Größe	8
3.2 Bestandssituation	9
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
4.3 Örtliche Bauvorschriften	14
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.5 Erschließung	15
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	15
4.5.2 Technische Infrastruktur	15
4.5.3 Löschwasserversorgung	15
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5.1 Verkehrliche Auswirkungen	16
5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung	16
5.3 Emissionen / Immissionen	16
5.4 Ergebnisse der Umweltprüfung	16
6. ABWÄGUNG	17
7. PLANUNGSALTERNATIVEN	17
8. KOSTEN	18
9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	18
10. RECHTSGRUNDLAGEN	18
11. QUELLENVERZEICHNIS	19

II. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan

Abbildung 4: Lage des Bebauungsplans Nr. 978

Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 978

Abbildung 6: Bestandssituation (Luftbild)

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Unmittelbar östlich des Schrevenparks im zentralen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel befindet sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts das zentrale Heizkraftwerk „Humboldtstraße“ der Stadtwerke Kiel AG. Auch der restliche Teil des Blocks zwischen Knooper Weg, Humboldtstraße, Goethestraße und Lessingplatz stand ehemals im Eigentum der Stadtwerke; der hier befindliche Gebäudekomplex wurde durch die Betriebsverwaltung sowie ein Kundenzentrum eingenommen. Der Standort befindet sich innerhalb einer Agglomeration bedeutender zentraler Einrichtungen; er ist umgeben von unter Denkmalschutz stehenden Anlagen wie dem Lessingbad, dem Gebäudekomplex der Muthesius-Kunsthochschule, der Humboldtschule sowie dem Schrevenpark.

Im Jahre 2008 erfolgte eine Teilung des Gesamtgrundstücks: Während der Bereich des Heizkraftwerks im Eigentum der Stadtwerke Kiel AG verblieb, wurden die östlichen, zum Knooper Weg orientierten Grundstücksflächen mitsamt der hier befindlichen Gebäude an einen privaten Erwerber veräußert. Nach diesem Grundstücksverkauf verblieben die gesamten bisher hier ansässigen Verwaltungseinheiten noch bis 2011 als Mieter im Komplex und zogen dann in den Neubau in Kiel-Hassee (Uhlenkrog) um. Auch das bisherige Stadtwerke-Servicecenter Ecke Knooper Weg / Lessingplatz wurde aufgegeben und in die Innenstadt (Asmus-Bremer-Platz) verlagert.

Unmittelbar nach Räumung der ehemaligen Verwaltungsgebäude wurden Nutzungsvorstellungen des Erwerbers offenkundig, die nicht mit den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Kiel für diesen Bereich in Einklang zu bringen waren. So wurden für den Bereich der Bebauung am Knooper Weg und der Humboldtstraße ein Abrissantrag und eine Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter in Kombination mit einer Sporthalle eingereicht. Sowohl hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsart (großflächiger Einzelhandel) als auch in stadtgestalterischer Hinsicht wäre dieses Vorhaben nicht einfügsam gewesen. Andere Nutzungsabsichten wie z.B. Wohnen hätten zu Immissionskonflikten mit dem Betrieb des unmittelbar benachbarten Heizkraftwerks geführt. Da das Kraftwerk jedoch als bedeutender Fernwärmeerzeuger Kiels einen wesentlichen Baustein im städtischen Versorgungsnetz darstellt und langfristig auch weiterhin an diesem Standort verbleiben soll, wäre eine Einschränkung seines Bestandes und seiner künftigen Entwicklungsmöglichkeiten durch ein Heranrücken immissionsempfindlicher Nutzungen nicht hinnehmbar gewesen.

Der Bereich war bislang nicht durch einen Bebauungsplan erfasst; die planungsrechtliche Beurteilung hinzutretender Nutzungen erfolgte daher nach dem sogenannten Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Aufgrund der ursprünglichen homogenen Nutzungsstruktur des Bereiches (Heizkraftwerk und Verwaltung) entspricht er keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete. Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Standortes, die zu wesentlichen Anteilen durch Bildungseinrichtungen und Verwaltungsgebäude geprägt wird. Andere Nutzungen wie Wohnen und kleinteiliger Einzelhandel treten demgegenüber deutlich zurück, so dass insgesamt kein eindeutiger Baugebietscharakter entsteht. Aus diesem Grunde weist die Beurteilung nach dem Einfügungsgebot sowohl für die neuen Eigentümer als auch für eventuelle Investoren Unklarheiten auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um sowohl eine sichere planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand des Heizkraftwerks zu schaffen als auch - unter besonderer Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher und stadtgestalterischer Anforderungen - klare Vorgaben für die Nutzung der veräußerten Grundstücksteile zu entwickeln. Hierbei soll ein gerechter Ausgleich zwischen dem privaten Interesse an einer möglichst vorteilhaften Grundstücksverwertung einerseits und den öffentlichen Belangen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung andererseits erzielt werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 978 der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. In Kapitel 10 sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, Fassung 2010) wird Kiel als Oberzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraums des Oberzentrums.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahre 2000 befindet sich das Gebiet im zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Kiel.

Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Heizkraftwerkstandortes steht im Einklang mit dem unter Kapitel 7.4 des Regionalplans erläuterten energiewirtschaftlichen Grundsatz, vorhandene Kraftwerksstandorte auch für langfristig eventuell erforderliche Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen zu sichern und auch die dezentrale Stromversorgung weiter auszubauen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III bestehen keine Aussagen für die Fläche des Plangeltungsbereiches.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000) stellt das Plangebiet vollständig als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und für Ablagerungen“ mit dem Symbol „Fernwärme“ und „Elektrizität“ dar. Diese Darstellung entspricht noch den Nutzungsverhältnissen, die vor Auszug der Stadtwerke-Verwaltungseinheiten im Jahre 2011 hier vorlagen. Der Flächennutzungsplan wird im Paral-

lverfahren geändert; der im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Teil des Gebietes wird hierbei entsprechend als Sonderbaufläche „Verwaltung / Dienstleistung“ dargestellt.

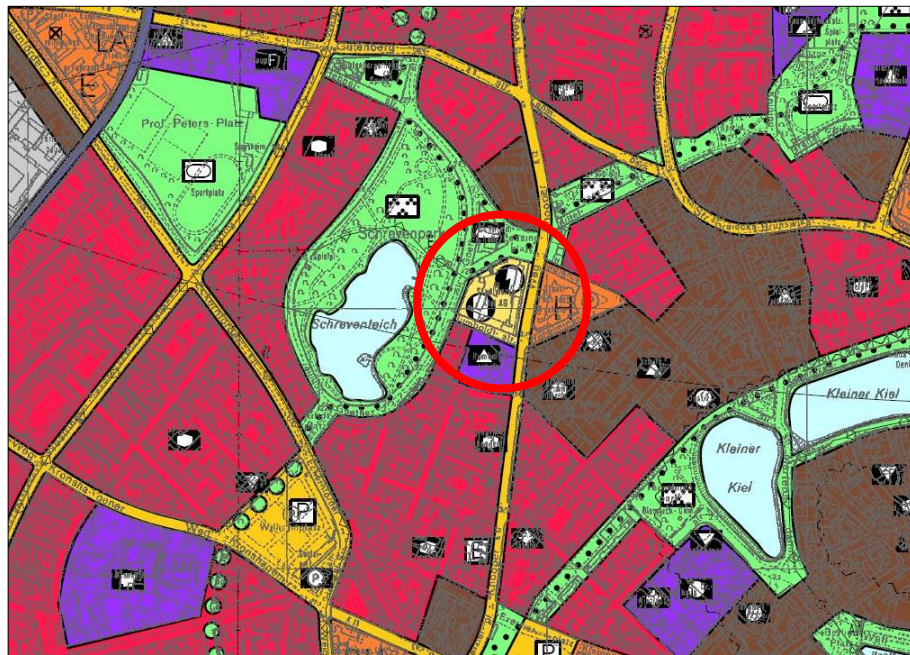


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Bereich des B-Planes Nr. 978 als bestehende Baufläche (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, Versorgungsanlagen) dar. Der Schrevenpark und der Grüngürtel, der das Siedlungsgebiet vom Park aus in östlicher Richtung nördlich des Planbereiches durchzieht, sind mit dem Planungsziel „Erhalt und Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen“ versehen. Hier verläuft auch eine dargestellte innerstädtische Wanderwegverbindung.

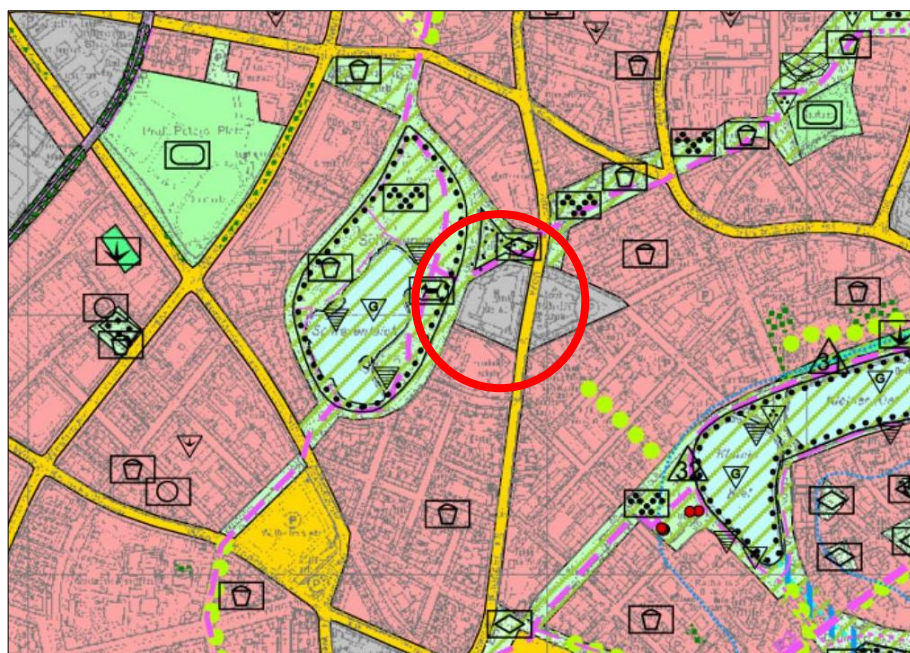


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan

2.2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an keinen geltenden Bebauungsplan unmittelbar an. Jenseits des Knooper Wegs befindet sich der Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 963 „Vergnügungsstätten Dreiecksplatz“, der sich von dort in östlicher Richtung bis zum Bereich um den Dreiecksplatz erstreckt und als einzige Festsetzung einen Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt.

2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)

Das INSEKK führt städtische Fachkonzepte sowie Planungs- und Beteiligungsprozesse in einem strategischen und handlungsorientierten Konzept zusammen und bildet räumliche Schwerpunkte der strategischen Stadtentwicklung ab. Im Rahmen einer integrierten und informellen Planung zeigt das Konzept eine Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte auf und stellt die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte mit entsprechenden Schlüsselprojekten dar. Damit soll die Basis für bedarfsgerechte Zukunftsinvestitionen zur Sicherung und Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums der Landeshauptstadt Kiel geschaffen werden.

Für die vorliegende Planung relevante Inhalte des INSEKK sind v.a.:

- Das Gebiet befindet sich innerhalb einer der sieben dargestellten Hauptlagen für den Büromarkt in der Landeshauptstadt Kiel (Bereich Dreiecksplatz / Exerzierplatz / Lessingplatz). Im Sinne der Entwicklung als „Innovative Stadt“ wird perspektivisch ein weiterer Bedarf an modernen Büroflächen gerade für zukunftssträchtige Branchen gesehen.
- Im Handlungsfeld „Klimaschutzstadt“ findet das Heizkraftwerk im Plangebiet Erwähnung als Baustein der im Sinne des Klimaschutzes günstigen Fernwärmeversorgung. Der weitere Ausbau der Fern- und Nahwärmenetze wird als ein Handlungsschwerpunkt in diesem Themenfeld benannt.
- Im Handlungsfeld „Kreative Stadt“ wird die dem Plangebiet benachbarte Muthesius-Kunsthochschule als einer der bedeutenden Standorte für die Kultur- und Kreativwirtschaft aufgeführt.
- Dem nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich Holtenauer Straße wird eine über die Nahversorgung des unmittelbaren Umfelds hinausgehende Bedeutung beigemessen. Grundsätzlich ist eine Stabilisierung und Stärkung der vorhandenen Versorgungszentren anzustreben und die Entstehung neuer Konkurrenzangebote einzuschränken.

2.2.6 Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)

Gemäß dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel (GEKK, 2010) ist es erklärtes Ziel, zur Sicherung und Entwicklung der Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Kieler Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen Vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den Nahversorgungszentren zur wohnortnahen Grundversorgung, vorzusehen. Analog zur Neuansiedlung gilt diese Ansiedlungsregel auch für Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Betriebe.

An Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dagegen nur dann zugelassen werden, wenn sie der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im unmittelbaren Umfeld dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist in erster Linie der Schutzanspruch des zentralen Versorgungsbereiches Holtenauer Straße als sog. „besonderes Stadtteilzentrum“ zu beach-

ten, welches ein breit gefächertes Spektrum an Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten aufweist und somit eine besondere, über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion erfüllt. Der südliche Abschnitt dieses Versorgungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m vom Plangebiet.

Das Plangebiet selbst befindet sich dagegen nicht innerhalb eines bestehenden und zu entwickelnden Versorgungsbereiches. Gemäß einer das GEKK ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, aus dem Jahr 2010 sind die Voraussetzungen für die Zulassung größerer solitärer Ergänzungsbetriebe zur Gebietsversorgung in diesem Bereich nicht gegeben, da diese insbesondere zu einer Beeinträchtigung des Nebenzentrums Holtenuer Straße führen könnten.

2.2.7 Freiräumliches Leitbild

Im Jahre 2007 wurde durch die Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland ein gemeinsames Freiräumliches Leitbild erarbeitet. Dieses Leitbild stellt ein grünes Grundgerüst dar, an dem sich die städtebauliche Entwicklung orientieren soll. Es baut auf den Landschaftsplänen der Gemeinden und der regionalen Planung auf. Dargestellt sind die Grundzüge des Grün-Ring-Systems mit seinen Querverbindungen in die Landschaft. Grundsätzlich sollen die Flächen des Leitbildes nach Möglichkeit frei gehalten werden von Bebauung. Das Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland soll bei allen Planungen und Vorhaben der beteiligten Gemeinden berücksichtigt werden.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Schrevenpark ist Bestandteil der „Grüntangente Nord“, die eine Grünverbindung mit besonderer Bedeutung für die innerstädtische Erholungsverbundstruktur darstellt. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Verbindung wird als Planungsziel des Freiräumlichen Leitbildes herausgestellt. Da die vorliegende Planung die Grünflächenfunktionen nicht beeinträchtigt, wird den Zielen des Leitbildes entsprochen.

2.3 Verfahrensschritte

Der Bauausschuss hat am 03.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 978 gefasst; die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen nach § 84 Landesbauordnung. Der Plan wird im vollständigen Aufstellungsverfahren nach den §§ 2 ff BauGB aufgestellt; von den Möglichkeiten des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) wird nicht Gebrauch gemacht.

Zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde von der Ratsversammlung am 17.02.2011 eine Veränderungssperre zur Sicherung der angestrebten Planungsziele beschlossen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 10.05.2012 um ein weiteres Jahr verlängert, lief jedoch mit Inkraftsetzen des Planes aus.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde durch den Satzungsbeschluss am 21.02.2013 abgeschlossen. Nach erfolgter Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium wurde der Beschluss bekanntgemacht und trat am 22.05.2013 in Kraft. Mit Schreiben vom 19.05.2014 wurde gegenüber der Landeshauptstadt Kiel die Verletzung einer Verfahrensvorschrift bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gerügt. Die Rüge ist nach städtischer Auffassung zumindest insoweit als zutreffend zu betrachten, als sie die Bekanntmachung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB betrifft. Da der Bestand des Bebauungsplanes weiterhin als erforderlich für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzusehen ist, wird das Aufstellungsverfahren im Sinne einer sogenannten Planheilung ab diesem Schritt wiederholt. Hierbei werden einzelne inhaltliche Anpassungen vorgenommen. Mit Abschluss des ergänzenden Verfahrens wird die ursprüngliche Plansatzung durch den geänderten, im Heilungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan ersetzt.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage / Abgrenzung / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 befindet sich in zentraler Lage der Landeshauptstadt Kiel im Stadtteil Schreventeich zwischen dem Knooper Weg und dem Schrevenpark. Die Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt beträgt rund 800 m.

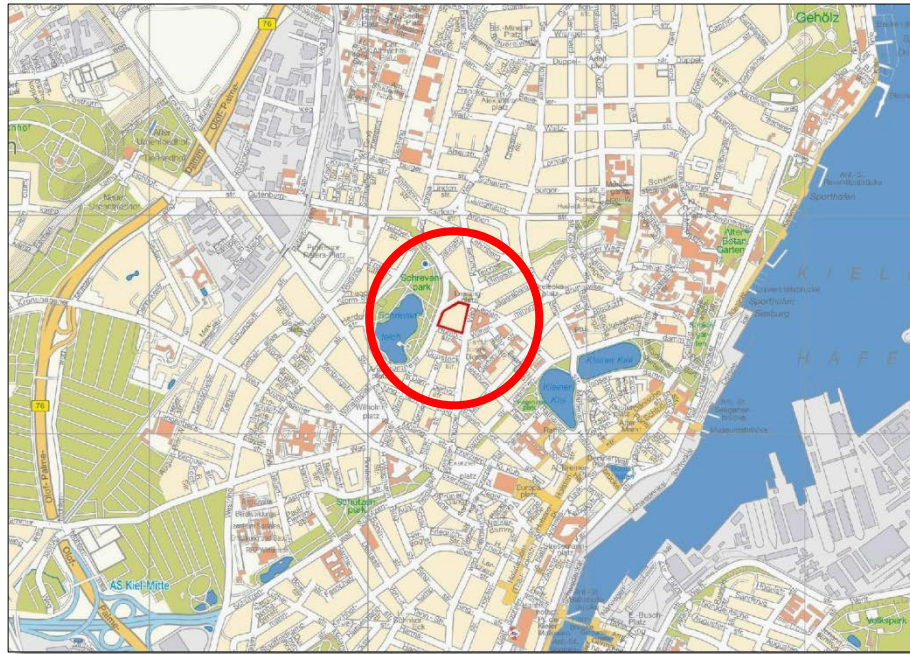


Abbildung 4: Lage des Bebauungsplanes Nr. 978 (Kartengrundlage: LH Kiel)



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 978 (Kartengrundlage: LH Kiel)

Das Plangebiet ist begrenzt im Norden durch den Lessingplatz, im Osten durch den Knooper Weg, im Süden durch die Humboldtstraße und im Westen durch die Goethestraße. Es erstreckt sich über eine Größe von rd. 14.050 m², wovon ca. 4.150 m² auf das Heizkraftwerksgrundstück und rd. 9.900 m² auf den Bereich der ehemaligen Verwaltungsgebäude entfallen.

3.2 Bestandssituation

Entlang des Knooper Wegs ist das Plangebiet – seiner zentralen stadträumlichen Lage entsprechend - geprägt durch eine massive Blockrandbebauung unterschiedlicher Bauzeit, vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung fügt sich hinsichtlich ihrer Kubatur nahtlos in das vorherrschende Straßenbild entlang des Knooper Wegs ein. Nach Westen in Richtung des Schrevenparks dominieren die Gebäude des Heizkraftwerkes mit seinen Nebenanlagen das Erscheinungsbild; insbesondere der auf dem Gelände befindliche, über 80 m hohe Schornstein ist weithin sichtbar.

Das Gebiet ist allseitig von denkmalgeschützten Ensembles und Einzelanlagen umgeben. Dieses sind die denkmalgeschützte Parkanlage „Schrevenpark“, die ehemalige Schwimmhalle „Lessingbad“, die denkmalgeschützten Anlagen der Humboldtschule und die Kunsthochschule am Knooper Weg. Die Gebäude im Gebiet stellen dagegen selbst kein denkmalwürdiges Ensemble oder Einzelobjekt dar. Sie befinden sich sowohl äußerlich als auch im Inneren in gutem, ständig modernisiertem Zustand.

Der gesamte Komplex ist baulich hochverdichtet und zeigt lediglich spärliches „stadttypisches“ Grün in Form von Vorgärten und überwiegend kleinkronigen Baumpflanzungen entlang des Knooper Wegs, des Lessingplatzes und der Goethestraße auf. Auch der Innenhof des Blocks ist vollständig durch Erschließungswege und Stellplätze versiegelt.



Abbildung 6: Bestandssituation des Plangebietes und seiner Umgebung (Kartengrundlage: LH Kiel)

Die Nutzung des gesamten baulichen Bestandes erfolgte ursprünglich vollständig durch die Stadtwerke Kiel AG. Neben dem – weiterhin an diesem Standort verbliebenen – Heizkraft-

werk waren in den übrigen Teilen des Gebäudekomplexes Verwaltungs- und Kundendienstträumlichkeiten untergebracht. Nachdem die Stadtwerke die Verwaltungsgebäude im Jahre 2011 freigezogen hatten, erfolgte eine sukzessive Wiederbelegung durch unterschiedliche Nachfolgenutzungen; neben Büroflächen sowie mehreren Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen haben sich hier u.a. ein Gaststättenbetrieb und ein Ladengeschäft für Künstlerbedarf etabliert. Der gesamte zum Lessingplatz orientierte Nordflügel des Blocks wird durch Büros und Ateliers der benachbarten Muthesius-Kunsthochschule eingenommen.

Die Baulichkeiten konnten somit augenscheinlich wieder vollständig in Nutzung gebracht werden; Leerstände sind im Bestand nicht zu erkennen. Dies spricht für die offensichtliche Attraktivität des Standortes und der vorhandenen Baulichkeiten für entsprechende Nutzungen aus dem Bereich Verwaltung / Dienstleistung / Bildung.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten vollständig erschlossenen und bebauten Bereich in stadtzentraler Lage. Das Plankonzept orientiert sich daher zu weiten Teilen an den bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen; der bestehende Rahmen soll aufgenommen und in städtebaulich verträglicher Weise fortgeschrieben werden. In gestalterischer Hinsicht ist insbesondere der Erhalt der prägenden Raumbildung entlang des Knooper Wegs durch eine straßenbegleitende mehrgeschossige Blockrandbebauung anzustreben; die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Baudenkmale lösen darüber hinaus erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Gebäude im Gebiet aus.

Hinsichtlich der Nutzungsarten wird der Bereich als wichtiger Standort für Dienstleistungen und Verwaltungen gesehen, auch in Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen zentralen Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen. Seine attraktive Lage inmitten eines entsprechend vorgeprägten Stadtquartiers spricht dafür, dass sich dieses Entwicklungsziel hier auch nachhaltig umsetzen lässt. Nicht zuletzt wird diese Annahme auch durch die Tatsache unterstrichen, dass sich bei den Nachfolgenutzungen der ehemaligen Stadtwerke-Liegenschaft am Knooper Weg mittlerweile bereits eine Belegungsstruktur ergeben hat, die der städtebaulich intendierten Entwicklung in vollem Umfang entspricht. Diese positive Entwicklung gilt es dauerhaft zu sichern. Hierbei sollen auch die Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (GEKK) - wie in Kapitel 2.2.6 erläutert – Umsetzung durch entsprechende Nutzungsregelungen finden.

Des Weiteren ist angesichts der gestiegenen Bedeutung klimaschützender Strom- und Wärmeversorgung auch die Entwicklungsfähigkeit des hier bereits seit über 100 Jahren vorhandenen Heizkraftwerk-Standortes nachhaltig und dauerhaft zu stärken. Dies soll durch Schaffung einer stabilen planungsrechtlichen Grundlage für die bestehende Nutzung erfolgen.

Im Rahmen der auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgten Alternativenprüfung stellte sich bereits heraus, dass alternative Nutzungsvarianten sowohl für die eigentliche Fläche des Heizkraftwerkes als auch für die unmittelbar angrenzenden Flächen der ehemaligen Verwaltung sich nicht anbieten. Das Heizkraftwerk selbst ist ein wichtiges Element des Energiekonzeptes der Landeshauptstadt Kiel (*„Klimaverträgliches Energieerzeugungs- und Versorgungskonzept für Kiel“*). Eine besondere Rolle kommt ihm im Rahmen der Fernwärmeversorgung des Stadtgebietes zu. Nach dem Gemeinschaftskraftwerk Kiel (GKK) ist es der zweitgrößte Fernwärmeerzeuger in Kiel und die einzige Anlage zur Versorgung des derzeitigen Dampfnetzes und der daran angeschlossenen Wärmeabnehmer in großen Teilen der Innenstadt. Die dauerhafte Gewährleistung des Kraftwerkbetriebes ist daher für die Versorgungssicherheit der Kieler Bevölkerung unabdingbar.

Sowohl aus strukturellen als auch aus Kostengründen wäre eine Verlagerung des Heizkraftwerkes nicht angezeigt und würde dem bereits erwähnten Energiekonzept widersprechen.

Zum Ergebnis der Alternativenprüfung wird auf die Begründung zur 29. Flächennutzungsplanänderung und den Umweltbericht verwiesen. Eine echte Planalternative stellt sich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes aus bereits erwähnten Gründen nicht.

Den langfristigen Bestand des Heizkraftwerkes berücksichtigend besteht ein wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes insofern in der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Nachbarschaft dieser Anlage mit der Umgebung, die die jeweiligen Eigenarten und Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt. Hierbei kommt dem Aspekt des Immissionsschutzes eine entscheidende Rolle zu.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart in zwei Teile auf: Während für das westliche, zur Goethestraße orientierte Teilgebiet eine bestandsorientierte Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk) erfolgt, wird der östliche Teilbereich am Knooper Weg hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Verwaltung / Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes soll im Wesentlichen den an diesem Standort etablierten, im Bestand weitgehend konfliktfreien Nutzungsverhältnissen entsprochen werden. Die Festsetzung eines der sonstigen Baugebiete nach den §§ 2 – 10 BauNVO kommt aus den folgenden Gründen hier nicht in Betracht:

- Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre der Bestandssituation nicht angemessen, da der vorhandene Wohnanteil im Gebiet derzeit gleich Null ist und eine solche Entwicklung aufgrund der vorliegenden Schallimmissionen (Verkehrslärm vom Knooper Weg sowie Betriebslärm des Heizkraftwerkes) auch nicht mit den städtebaulichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu vereinbaren wäre.
- Die Festsetzung eines Kerngebietes erscheint gleichfalls inadäquat, da die für diese Gebietsart typischen Nutzungen wie z.B. große Handelsbetriebe oder Vergnügungsstätten im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung weder vorhanden sind noch städtebaulich verträglich wären. Somit fehlen wesentliche Elemente auch dieses Gebietstyps.
- Auch die Entwicklung eines Gewerbegebietes kann an diesem innerstädtischen Standort nicht angestrebt werden, denn eine Ansiedlung der in solchen Gebieten allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“, also auch Produktions- und Lagerstätten, Transportunternehmen etc., wäre aufgrund der mit ihnen verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung städtebaulich nicht vertretbar. Insbesondere wäre dies kritisch hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, der (Güter-)Verkehrsabwicklung, des Ortsbildes und des Denkmalschutzes.

Die vorgesehenen Zulässigkeitsregelungen zur detaillierten Bestimmung des Sondergebietes leiten sich aus den folgenden Erwägungen ab:

- Als allgemein zulässig werden typische Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen festgesetzt: Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausbildungs- und Weiterbildungsstätten, Labore, Werkstätten, Montagegebäude, Lagergebäude und Einrichtungen aus Forschung und Lehre sowie Räume für freie Berufe. Mit diesem Zulässigkeitskatalog werden weitreichende standortgerechte Möglichkeiten für die Nachnutzung der bestehenden Baulichkeiten oder deren Ersatz durch Neubauten eröffnet.
- Hinsichtlich der nur beschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird Bezug genommen auf die Aussagen des aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und seinen vertieften gutachterlichen Beurteilungen (s. Kapitel 2.3.7). Insbesondere gilt zu

berücksichtigen, dass das Gebiet trotz seiner integrierten Lage keinen geeigneten Standort für eine Neuansiedlung von Solitärbetrieben in einer strukturprägenden Größenordnung darstellt, denn es bestehen deutliche Überschneidungen mit den Einzugsbereichen vorhandener Märkte, v.a. solchen im zentralen Versorgungsbereich Holtenauer Straße. Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet generell nur ausnahmsweise und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² beschränkt festgesetzt. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel wie „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenience-Stores“ können damit grundsätzlich als unbedenklich gelten, da diese Verkaufsflächengrößenordnung deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt. Für Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist die ausnahmsweise Zulässigkeit nur dann gegeben, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Als genehmigungsfähig kann ein Betrieb gelten, wenn er im wesentlichen der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dient; dies kann beispielsweise bei dem hier vorhandenen Spezialladen für Künstlerbedarf aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kunsthochschule unterstellt werden.

- Ebenfalls als Ausnahme zulässig sind sonstige Geschäftsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese können bis zu einem Geschossflächenanteil von insgesamt 50% je Gebäude zugelassen werden; die mit der Ausnahme verbundene Beschränkung leitet sich aus der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung ab, den Bereich schwerpunktmäßig als Standort für Dienstleistungen und Verwaltungseinrichtungen zu entwickeln. Weitere Nutzungen können und sollen nur als ergänzende Angebote dienen. Einzelhandel und sonstige Geschäftsräume sollen nur in den Erdgeschosszonen der Gebäude zulässig sein, da dies der typischen Anordnung solcher Nutzungen entspricht, die auf Publikumsverkehr ausgerichtet sind.
Die vorgesehenen Regelungen entsprechen auch dem derzeit vorhandenen Nutzungsbestand in den ehemaligen Stadtwerke-Verwaltungsgebäuden.
- Die Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird insbesondere mit der städtebaulich besonderen Situation und der Befürchtung eines sog. „Trading-Down-Effektes“ des von Kulturdenkmalen geprägten Gesamtbereiches sowie mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Schulstandort (Humboldtschule) begründet.
- Die generelle Nichtzulässigkeit von Wohnungen beruht insbesondere auf den nicht unerheblichen Lärmeinwirkungen vom stark frequentierten Knooper Weg und den Schallimmissionen des Heizkraftwerkes, für die eine neuere schalltechnische Untersuchung (Akustik Labor Nord GmbH, 2012) vorliegt. An den zum Blockinneren orientierten Gebäudeseiten werden durch den Betrieb des Heizkraftwerks Immissionswerte bis max. 55 dB(A) erreicht, und dies gleichermaßen zur Tages- wie auch zur Nachtzeit. Während die in den Tagesstunden auftretenden Einwirkungen im Rahmen des Zumutbaren für Mischgebiete – und damit allgemein auch für Wohnnutzungen - liegen, überschreiten die nächtlichen Immissionen den diesbezüglichen Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) - 45 dB(A) – zum Teil sehr deutlich. Anders als bei Verkehrslärm kann bei gewerblichen Immissionen eine Minderung durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster und Zwangsentlüftung) nicht berücksichtigt werden, denn die Regelwerke sehen eine Messung der Lärmwerte vor dem geöffneten Fenster vor. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist es aus Gründen der Konfliktvermeidung angezeigt, Wohnnutzungen hier generell auszuschließen. Dies entspricht im übrigen auch den bestehenden Nutzungsverhältnissen im Gebiet – hier sind keine Wohnungen vorhanden - und seiner näheren Umgebung, die ebenfalls keine Wohnnutzungen von prägendem Gewicht aufweist.
Auch Beherbergungsbetriebe, die aufgrund des nächtlichen Ruhebedürfnisses ihrer Gäste in der Regel erhöhte Schutzanforderungen zu Nachtzeiten auslösen, sollen aus dem o.g. Grund nicht zugelassen werden. Dies erscheint auch aufgrund des Umstandes erforder-

lich, dass die Gebäude nicht nur zu einer Seite, sondern durch die Lage am stark befahrenen Knoopertweg beidseitig einer nächtlichen Lärmbelastung ausgesetzt sind, und eine Orientierung von Schlafräumen zu einer schallabgewandten Seite somit nicht möglich ist. Der Immissionsschutzanspruch des hier festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Verwaltung / Dienstleistung“ ist aufgrund des als zulässig festgesetzten Nutzungsspektrums zu Tageszeiten grundsätzlich mit dem eines Mischgebietes vergleichbar. Zu Nachtzeiten kommt dem Gebiet jedoch kein erhöhter Schutzanspruch zu, denn durch die Nichtzulässigkeit von Wohn- und sonstigen Nutzungen, die ein besonderes Ruhebedürfnis zu Nachtzeiten aufweisen, fehlt ihm eine charakteristische Hauptnutzungsart eines Mischgebietes. Da solche Nutzungen hier weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes auch kein Schutz der Nachtruhe durch Reduzierung der maximal zulässigen Immissionswerte für die Nachtzeit erforderlich. Zukünftige Nutzungen mit zu erwartenden hohen Schallemissionen haben ihre jeweilige Verträglichkeit mit der Umgebung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Um zukünftigen Nutzern diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, wird im Text des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis getroffen.

Der Bereich des Heizkraftwerkes selbst wird festgesetzt als „Fläche für Versorgungsanlagen - Heizkraftwerk“. Damit soll langfristig der Standort des Heizkraftwerkes mit seinem baulichen Bestand sowie weiteren maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Hierbei wird es sich im Wesentlichen um bauliche Entwicklungen (z. B. Modernisierungen, technische Anpassungen etc.) im Bestand handeln. So erfolgt beispielsweise derzeit die generelle technische Umstellung von Wasserdampf auf Wasser als Energieträger für die Fernwärme, mit den entsprechenden notwendigen technischen Folgemaßnahmen. Die Zulässigkeit künftiger Erweiterungsmaßnahmen wird - wie bisher - im jeweils konkreten Einzelfall im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden. Hierbei wird auch weiterhin der Schutzanspruch der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen zu beachten und daher ggf. entsprechende Immissionsminderungsmaßnahmen umzusetzen sein.

Die vorhandenen umfangreichen technischen Einrichtungen des Heizkraftwerkes auf dem Sondergebiets-Grundstück, die für den weiteren Kraftwerksbetrieb erforderlich sind, wurden bei der Grundstücksveräußerung bereits durch privatrechtliche bzw. grundbuchliche Regelungen berücksichtigt. Um ihren Bestand jedoch auch planungsrechtlich zu sichern, wird des Weiteren eine allgemeine Zulässigkeit entsprechender Nebenanlagen im gesamten Gebiet festgesetzt. Dies dient auch der Sicherung künftiger entsprechender Nutzungsmöglichkeiten im Interesse einer größtmöglichen Versorgungssicherheit. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird durch diese Zulässigkeit nicht eingeschränkt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebietes erfolgt im Wesentlichen bestandsorientiert, wobei der Zulässigkeitsrahmen eine moderate bauliche Entwicklung gewährleistet. Insbesondere die zum Blockinnenbereich festgesetzten Baugrenzen bieten einen gewissen Spielraum für bauliche Erweiterungen, während zu den Straßenseiten die bestehenden Gebäudefluchten aufgenommen werden. Die Grundstücksflächen sind durch die Gebäudegrundflächen und die im Blockinnenbereich vorhandene Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt; dementsprechend wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,6) um die Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen auf bis zu 0,95 für zulässig erklärt. Dies bedeutet, dass lediglich ein Grundstücksanteil von 5 % von baulichen Nutzungen freizuhalten ist; dieser Anteil wird durch die bestehenden Vorgartenbereiche gebildet. Mit Blick auf die bestehende bauliche Situation und die innerstädtische Lage des Gebietes erscheint eine solche bauliche Verdichtung auch weiterhin vertretbar.

Für das gesamte Gebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da diese insbesondere für die straßenrandbegleitende Bebauung am Knoopertweg von stadtgestalterischer Be-

deutung ist. Aus diesem Grund wird hier auch eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt, auf der auch zukünftig direkt gebaut werden muss.

Die Geschossigkeit der Sondergebiets-Bebauung am Knooper Weg wird mit zum überwiegenden Teil mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt; hierdurch soll der Blockrand in seiner dominierenden Funktion am Knooper Weg erhalten werden. In dem städtebaulich besonders wichtigen Teilbereich Knooper Weg / Lessingplatz wird eine Mindest- (vier) und Höchstgrenze (sechs Vollgeschosse) festgesetzt, um die vorhandene Form der Platzeinfassung und Eckbetonung zu bewahren. Ergänzend wird aus stadtgestalterischen Gründen eine Traufhöhe von 14 m über dem Straßenniveau des Knooper Weges als Mindestfestsetzung getroffen, denn eine Sicherung der für die bauliche Fassung des Straßenraumes relevanten Gebäudehöhe wäre über die reine Festsetzung der Geschossigkeit nicht ausreichend geregelt. Die festgesetzte Mindesthöhe entspricht der heutigen Höhe der Traufe am ehemaligen Verwaltungstrakt. Für den Bereich zum Lessingplatz wird demgegenüber eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, denn für diesen zur Lessinghalle und zum Schrevenpark orientierten Bereich spielt eine höhere Blockrandbebauung städtebauliche keine so entscheidende Rolle wie entlang des Knooper Wegs.

Letztlich soll mit diesen differenzierten Höhenfestsetzungen auch dem Denkmalschutz der umgebenden denkmalgeschützten Bausubstanz Rechnung getragen werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes und zum Schutz der umgebenden Baudenkmale wird die gestalterische Festsetzung getroffen, dass für die straßenseitigen Fassaden nur Ziegelsichtmauerwerk zulässig ist. Unterstützend ist als örtliche Bauvorschrift die Stellung der baulichen Anlagen mittels einer verbindlich festgesetzten Firstrichtung vorgeschrieben. Dies entspricht der vorwiegend vorhandenen Gebäudestellung entlang des Knooper Wegs; abweichende Gebäudeausrichtungen wären der städtebaulichen Situation hier nicht angemessen.

Auch die örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen geht im Wesentlichen auf den umfangreichen Bestand an denkmalgeschützten Objekten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet zurück, nicht zuletzt aber auch auf den Gestaltwert der Gebäude innerhalb des Gebietes. Um eine unkoordinierte, das Straßenbild übermäßig dominierende Ansammlung von Werbeanlagen in diesem stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch sensiblen Bereich zu vermeiden, sollen Werbeanlagen nur in einer beschränkten Größenordnung (10 m² je Gebäudefassade bzw. Fassadenabschnitt von mindestens 30 m Länge) zulässig sein. Außerdem sind die gliedernden Elemente der Gebäudefassaden bei der Anbringung von Werbeanlagen zu berücksichtigen. Die getroffenen Regelungen entsprechen in ihren wesentlichen Zügen den Vorgaben der Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kieler Innenstadt.

Um in diesem stark verdichteten Gebiet ein Mindestmaß an Durchgrünung zu bewahren, ist des weiteren für die nicht als Stellplatz-, Gebäudezugang oder Zufahrt genutzten straßenseitigen Freiflächen eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen, die ebenfalls als örtliche Bauvorschrift festgesetzt wird. Aufgrund der Vielzahl von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen des Heizkraftwerkes wird bei jeglicher Neuanpflanzung im Gebiet darauf zu achten sein, dass ausnahmslos flach wurzelnde Bepflanzung zu wählen ist.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, nahezu vollständig versiegelten und intensiv genutzten Bereich, der kaum Spielräume für eine zusätzliche Begrünung aufweist. Eine Festsetzung weitergehender grünordnerischer Maßnahmen erscheint nicht zweckmäßig, da sie zu weitgehend in bestehende Baurechte eingreifen würde. Lediglich die vorhandene Begrünung der Vorgartenbereiche wird über eine entsprechende örtliche Bau-

vorschrift (s.o.) festgeschrieben. Aus diesem Grund wird auch der ortsbildprägende Einzelbaum am Lessingplatz mit einer Erhaltungsbindung versehen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßenzüge Knooper Weg, Humboldtstraße, Goethestraße und Lessingplatz. Zufahrten zum Blockinnenbereich sind jedoch lediglich von der Humboldtstraße und vom Lessingplatz vorhanden. Hierüber erfolgt die verkehrstechnische Erschließung der vorhandenen Stellplätze im Innenhof. Die Zu- und Abfahrtsbereiche werden verbindlich und am Bestand orientiert festgesetzt. Weitere Zu- und Abfahrten zum Knooper Weg sind ausgeschlossen, da der stark frequentierte Knooper Weg eigenständige Zu- und Abfahrten zum Gesamtkomplex nicht ohne gesonderte Abbiegespuren vertragen würde.

Sowohl die auf dem Stadtwerke-Grundstück vorhandenen Kfz-Stellplätze an der Goethestraße und am Lessingplatz als auch der ausgebaute Stellplatzbereich im Innenhof werden als Stellplatzanlagen festgesetzt.

Neben den ausgewiesenen privaten Stellplatzanlagen befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes eine große Anzahl straßenbegleitender Parkplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum. Die Parkraumversorgung ist somit als ausreichend zu bezeichnen.

Des Weiteren befindet sich der nächstgelegene Stellplatzstandort von Car-Sharing-Kfz in einer Entfernung von rd. 300 m vom Plangebiet.

Auch für den Fußgänger- und Radverkehr ist das Gebiet gut erschlossen. Eine günstige Einbindung in das stadtweite Radwegenetz wird durch die Velorouten 1 und 4 geboten, die am östlichen Rand des Schrevenparks unmittelbar am Plangebiet vorbeiführen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt vordringlich über die unmittelbar am Plangebiet gelegene Bushaltestelle „Kunsthochschule“ (Stadtbuslinien 50/51). Weitere Haltestellen mit Anschluss an eine Vielzahl städtischer Hauptverbindungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

4.5.2 Technische Infrastruktur

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Da aufgrund der Historie des Gesamtkomplexes im gesamten Plangebiet eine Vielzahl unterirdischer Leitungen und technischer Anlagen für Versorgungseinrichtungen existiert, wird die allgemeine Zulässigkeit der Heizkraftwerks-Nebenanlagen auch im Sondergebiet per textlicher Festsetzung geregelt (siehe hierzu auch Kap. 4.2.1). Die wesentlichen Hauptversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung örtlich dargestellt. Ferner wird im Text ein Hinweis aufgenommen, der auf diese Anlagen ausdrücklich Bezug nimmt. Auf die Festsetzung von mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen für die Leitungstrassen wird dagegen verzichtet, da diese bereits durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert sind. Entsprechendes gilt auch für die grundbuchlich gesicherten Wegerechte, die an den Bestand des Mietvertrages zwischen den Stadtwerken Kiel AG und dem benachbarten Grundstückseigentümer gekoppelt sind.

4.5.3 Löschwasserversorgung

Für das Gebiet ist eine ordnungsgemäße Brandbekämpfung sichergestellt. Die Feuerwehrezufahrt in den Blockinnenbereich ist im Rahmen der Festsetzung der Stellplatz- und Zufahrtsfläche geregelt. Die Beibehaltung einer solchen Zufahrt sowie ausreichender Fahrgassen auf der Stellplatzanlage ist im Interesse des vorbeugenden Brandschutzes auch künftig zu gewährleisten.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung erstreckt sich über ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet in stadträumlich zentraler Lage. Aus seiner Belegenheit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergeben sich bereits Baurechte nach § 34 BauGB. Dies gilt in gleichem Maße für den Betrieb des Heizkraftwerks wie für die ehemaligen Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Kiel AG.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 978 zulässigen Nutzungen nicht über das Ausmaß des bereits ohne Bebauungsplan Zulässigen hinausgehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen jedoch bestehende städtebauliche Konflikte so weit wie möglich gelöst werden.

5.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die Planung führt nicht zu negativen Auswirkungen durch zunehmenden Kfz-Verkehr, denn es werden keine verkehrsintensiven Nutzungen zusätzlich ermöglicht. Die bestehende hohe Belastung des Knooper Wegs findet insofern Berücksichtigung, als keine Grundstückzu- und -abfahrten zu dieser Straße vorgesehen werden, da diese zu Behinderungen oder Gefährdungen des fließenden Verkehrs führen könnten.

5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung

Durch die festgesetzte Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf eine Größenordnung von maximal 400 m² Verkaufsfläche sollen negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche vermieden werden. Die Planung folgt insoweit den Vorgaben des Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzeptes Kiel (GEKK) und berücksichtigt auch die Kurzstellungnahme des Gutachterbüros Junker und Kruse von 2010 zur angefragten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.

5.3 Emissionen / Immissionen

Der Betrieb des Heizkraftwerkes der Stadtwerke Kiel AG verursacht Schallimmissionen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebiets einher. Seine Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Nutzungen in seinem direkten Umfeld ist historisch gewachsen und aufgrund fehlender Standortalternativen grundsätzlich als gegeben hinzunehmen. Planbedingt ergibt sich keine Zunahme von Lärmimmissionen.

In den schalltechnischen Untersuchungen von 2010, 2012 und 2015 zu der durchgeführten Modernisierung des Heizkraftwerkes wurde festgestellt, dass die auftretenden Immissionen mit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung vereinbar sind. Innerhalb des Plangebietes wären die zu Nachtzeiten auftretenden Immissionswerte mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar; solche Nutzungen sind jedoch nicht vorhanden und sollen auch künftig planungs- bzw. bauordnungsrechtlich nicht zugelassen werden.

Verkehrliche Immissionen treten insbesondere durch die starke Frequentierung des Knooper Wegs auf. An der Ostseite des Plangebietes liegen Immissionen vor, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) selbst für Gewerbegebiete teilweise erheblich überschreiten.

5.4 Ergebnisse der Umweltprüfung

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht, der dieser Planbegründung als separater Textteil beigefügt ist, dargelegt. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei nahezu allen Umweltschutzgütern keine relevanten Planungsauswirkun-

gen zu erwarten sind; lediglich in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird bei Umsetzung der Planung eine verbleibende mittlere Belastung festgestellt. Diese Einschätzung ist ausschließlich der verkehrlichen Belastung des Knooper Weges mit den daraus resultierenden Verkehrslärmwerten geschuldet.

6. ABWÄGUNG

Die zentrale Abwägungsentscheidung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung betrifft den Zulässigkeitsrahmen für die Grundstücksnutzungen im festgesetzten Sondergebiet. Dem privaten Interesse an einer möglichst breiten und uneingeschränkten Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks und der bestehenden Gebäude stehen insbesondere die öffentliche Belange der Versorgungssicherheit (Betrieb des Heizkraftwerkes) und des Schutzes zentraler (Einzelhandels-) Versorgungsbereiche entgegen. Ausgehend von der Grundannahme, dass keine realistische Alternative zum Verbleib des Heizkraftwerkes an seinem angestammten Standort besteht, sind folgende Beschränkungen der Grundstücksnutzungen im benachbarten Sondergebiet erforderlich:

Die aus dem Kraftwerksbetrieb resultierende Immissionssituation im Sondergebiet wird durch den Ausschluss von Nutzungen mit nächtlichem Ruhebedürfnis (v.a. Wohnen) berücksichtigt. Ein potentieller städtebaulicher Konflikt kann auf diese Weise vermieden werden; in bestehende Nutzungsverhältnisse wird durch diese Regelung nicht eingegriffen. Die mit ihr verbundene Begrenzung der Grundstücksverwertungsmöglichkeiten ist mit Hinsicht auf die Standortgebundenheit des Heizkraftwerkes erforderlich. Sie ist auch vertretbar, da mit dieser Einschränkung noch weitreichende, dem Standort angemessene und durchaus hochwertige Nutzungsmöglichkeiten verbleiben. Ein Planungsverzicht wäre dagegen weder im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes angezeigt noch ergäbe sich damit eine dauerhafte Lösung des potentiellen Konfliktes. Insofern käme dies lediglich einer Konfliktumgehung gleich.

Auch die Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben führt zu einer Beschränkung der Verwertungsmöglichkeiten für den ehemaligen Stadtwerke-Verwaltungskomplex. Sie ist jedoch im Sinne einer konsequenten Anwendung des städtischen Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Der öffentliche Belang der Sicherung und Stärkung bestehender Versorgungszentren ist hier höher zu bewerten als das private Interesse an einer Wahrung uneingeschränkter Inwertsetzungsmöglichkeiten für die betreffenden Immobilien. Auch diese Einschränkung wird letztlich als zumutbar angesehen, da sie weiterhin ein großes Spektrum unterschiedlicher Nutzungsoptionen offenhält und insofern zu keiner Entwertung des Grundstücks führt.

Des weiteren besteht im Sondergebiet eine Konfliktsituation in Bezug auf die Verkehrslärmeinwirkungen vom Knooper Weg. Diese ist jedoch mit den Mitteln der Bauleitplanung abschließend nicht lösbar und wird unabhängig von der Planung bestehen bleiben. Es handelt sich um eine typische Immissionsproblematik innerstädtischer, an Hauptverkehrsstraßen gelegener Gebiete. Da die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen in solchen Bereichen aus stadträumlichen und gestalterischen Gründen ausscheidet, ist insofern lediglich auf die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes (v.a. Einbau von Schallschutzfenstern und Belüftungseinrichtungen) zu verweisen. Eine zwingende Festsetzung solcher Maßnahmen wäre jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der bestandsgebundenen baulichen Situation nicht angemessen.

7. PLANUNGSAalternativen

Wie bereits in Kapitel 4.1 ausgeführt, gelangte die auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgte Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass sinnvolle alternative Nutzungsvarianten zu der vorliegenden Planung weder für die eigentliche Fläche des Heizkraft-

werkes noch für die unmittelbar angrenzenden Flächen der ehemaligen Verwaltung bestehen. Aufgrund der Bedeutung des Heizkraftwerks und der unverhältnismäßigen Aufwendungen, die mit einer Verlagerung von diesem Standort verbunden wären, besteht keine realistische Alternative zu seinem Verbleib in diesem Gebiet. Der Bestand des Kraftwerks wiederum führt zu der Notwendigkeit, entsprechende Nutzungsregelungen für den benachbarten Grundstücksbereich vorzusehen. Grundsätzlich abweichende Planungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten Nutzungsart bieten sich, wie auch in Kap. 4.2.1 ausgeführt, nicht an.

8. KOSTEN

Kosten für die Landeshauptstadt Kiel entstehen nicht, da die notwendigen Verkehrsanlagen und technische Infrastrukturen bereits vollständig vorhanden sind.

9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

Nutzung (Bestand)	Größe in m²
Sondergebiet Verwaltung / Dienstleistung	9.902
Fläche für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk)	4.152
Gesamtfläche Bebauungsplan	14.054

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVBl. S. 225).
Gesetz über die Landesplanung (LaPlaG)	Gesetz über die Landesplanung vom 10.02.1996 (GVObI. S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Mai 2015 (GVObI. S. 132).

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

11. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK) (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Klimaverträgliches Energieerzeugungs- und Versorgungskonzept Kiel (EVKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2011)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland, Kiel 2007)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000 (Ministerium für ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil I (Deutsches Institut für Normung e. V., 2002)
- Prognose zur Ermittlung der Emissions- und Immissionssituation (Zusatzbelastung) für den Ist- und den Planzustand des Heizkraftwerkes Humboldtstraße der Stadtwerke Kiel (TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg 2010)
- Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Heizkraftwerkes Humboldtstraße in Kiel (Akustik Labor Nord GmbH, Kiel 2012)
- Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Heizkraftwerkes Humboldtstraße in Kiel / Stellungnahme zur Änderung Bebauungsplan Nr. 978 „Stadtwerke – Knooper Weg“ (Akustik Labor Nord GmbH, Kiel 2015)
- Kurzstellungnahme zur angefragten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Fa. Lidl) mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche am Knooper Weg 75 (Stadtwerke-Gelände) in Kiel (Junker und Kruse, Dortmund 2010)

Hinweis:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung



Umweltbericht
zur
29. Änderung des Flächennutzungsplans
und zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 978

"Stadtwerke", Knooper Weg

Schreventeich,
zwischen Knooper Weg, Humboldtstraße, Goethestraße und Lessingplatz

Stand: 12.08.2015

1	Anlass und Umfang der Umweltprüfung.....	2
2	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt.....	2
3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung	2
4	Planungsalternativen und -varianten.....	3
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.....	3
5.1	Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit".....	4
5.2	Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	4
5.3	Schutzgut "Boden".....	5
5.4	Schutzgut "Wasser".....	5
5.5	Schutzgut "Luft".....	5
5.6	Schutzgut "Klima".....	6
5.7	Schutzgut "Landschaft".....	6
5.8	Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	6
6	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB.....	6
6.1	Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	6
6.2	Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	7
6.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	7
6.4	Eingriffsregelung	7
6.5	Maßnahmen zum Klimaschutz / zur Anpassung an den Klimawandel..	7
7	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken....	7
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	7
9	Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge.....	8
10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist – neben der Sicherung des Heizkraftwerksstandorts – die Festsetzung eines Sondergebiets "Verwaltung / Dienstleistung" auf dem Gelände des ehemaligen Stadtwerkegrundstücks. Für die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans [FNP], Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 978) 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.

Für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung werden als Anhaltspunkt die Inhalte des Bebauungsplans herangezogen; die beiden erforderlichen Umweltprüfungen werden daher in einem gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil beider Planbegründungen.

Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 978 bezeichnet.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan in der Fassung des Jahres 2000 stellte den Planbereich bisher als Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme, Elektrizität) dar. Für die vorliegende Planung wurde bereits im Jahr 2013 ein entsprechendes Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) abgeschlossen; das Ziel besteht darin, einerseits das Heizkraftwerk am bestehenden Standort planungsrechtlich zu sichern und andererseits die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich angemessene Nachfolgenutzung in den bis vor kurzem durch die Verwaltung der Stadtwerke Kiel genutzten Gebäuden zu schaffen (unter Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie z.B. großflächiger Einzelhandel). Nach einer im Jahre 2014 vorgebrachten Planrüge wurde das Verfahren im Interesse einer Planheilung ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wiederholt. Die erneuten Entwurfs-/Auslegungsbeschlüsse (Bauausschuss bzw. Ratsversammlung) datieren vom 05.03.2015 (B-Plan Nr. 978) bzw. vom 19.03.2015 (29. FNP-Änderung).

Der Flächennutzungsplan wird künftig den nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche "Verwaltung/Dienstleistung" darstellen. Der verbleibende Teil des Plangebiets wird weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Im Bebauungsplan werden auf einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha die folgenden Nutzungen festgesetzt:

- | | |
|--|--------------------------|
| a) Sondergebiet "Verwaltung / Dienstleistung" | ca. 9.900 m ² |
| b) Fläche für Versorgungsanlagen ("Heizkraftwerk") | ca. 4.150 m ² |
| c) Fläche für Anpflanzungen (in a und b enthalten) | ca. 1.050 m ² |
| d) Fläche für Stellplätze (in a und b enthalten) | ca. 3.550 m ² |

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand (Heizkraftwerksgebäude an der Goethestraße, prägende Blockrandbebauung entlang Humboldtstraße, Knooper Weg und Lessingplatz). Im künftigen Sondergebiet wird jede Form von Wohnnutzung ausgeschlossen.

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 –), der Wasserwirtschaft (§§ 1, 6, 27 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; Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen (§ 1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung/Kompensation gemäß §§ 13, 14 BNatSchG);
- Einbeziehung sowohl von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch von solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a BauGB);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1), der Richtwerte der TA Lärm und der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV);
- Einhaltung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe;
- Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen (§ 1 Denkmalschutzgesetz SH);
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

4 Planungsalternativen und -varianten

Für die Standortwahl auf FNP-Ebene wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Alternativenbetrachtung durchgeführt, die zum Ergebnis führte, dass der aktuellen Planungsvariante (Erhalt des Kraftwerksstandorts und Nutzung für Verwaltung/Dienstleistung) der Vorzug vor anderen Planungsoptionen zu geben ist. Aufgrund der übergeordneten Zielsetzung, die markante städtebauliche Situation im wesentlichen zu erhalten, drängen sich auch auf der Ebene der Bebauungsplanung anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet bezüglich Erschließung, Anordnung der Baukörper etc. nicht auf.

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).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu bewerten, werden die folgenden Kategorien verwendet:

Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)

Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)

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

Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)

Es sind schwerwiegende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder deutlicher Überschreitung von Richtwerten. In der Abwägung sind diese Planungsfolgen ausführlich zu behandeln.

5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit"

Im Folgenden wird ausschließlich der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

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

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm in erheblichem Maße vorbelastet. Der vom stark frequentierten Knooper Weg (ca. 17.000 Fahrzeuge/24h) ausgehende Verkehrslärm führt an der Ostseite des Gebäudeblocks zu Immissionswerten, die deutlich über den bauleitplanerischen Orientierungswerten für Gewerbegebiete liegen (Quelle: Verkehrslärmkartierung Stadt Kiel, vgl. Kapitel 7). Im Innenhof des Gebäudeblocks werden durch den Betrieb des Heizkraftwerks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am Tag nicht ausgeschöpft; der künftig beabsichtigte Betrieb des Heizkraftwerks ist für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sowie für die sonstigen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich (Quelle: Schalltechnische Untersuchungen zur Modernisierung des Heizkraftwerks Humboldtstraße, veranlasst durch die Stadtwerke Kiel AG, vgl. Kapitel 7).

Immissionsbedingte Konflikte werden durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Plangebiet minimiert. Dies betrifft sowohl die zum Knooper Weg gelegenen als auch die zum Blockinnenbereich gelegenen Gebäudeteile. Das vorgesehene Sondergebiet "Verwaltung/Dienstleistung" ist in seiner Schutzbedürftigkeit mit einem Mischgebiet vergleichbar. Für lärm erzeugende Nutzungen, die dort zulässig sind, wäre im Einzelfall nachzuweisen, dass sie hinsichtlich ihrer Lärmemission mit der Umgebung verträglich sind.

- Bewertung

Bei Umsetzung der Planung sind keine planbedingten, zusätzlichen (im Gesamtpegel wahrnehmbaren) Lärmemissionen zu erwarten. Gleichwohl bleibt der aufgrund der Immissionsituation am Knooper Weg bestehende lärmbedingte Konflikt erhalten, der entlang von vielbefahrenen innerstädtischen Straßen fast unvermeidlich ist. Die Planung bringt unter diesem Gesichtspunkt **mittlere (abwägungsrelevante) Auswirkungen** mit sich.

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet ist zum größten Teil frei von Vegetation. Spärlicher Grünbestand existiert an den nord-, ost- und südwärts orientierten Seiten des Gebäudeblocks. – Gesetzlich geschützte Biotop, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

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

Bei Umsetzung der aktuellen Planung ist keine wesentliche Veränderung des Gebiets zu erwarten, ebenso wie bei einem Verzicht auf die Umsetzung. Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient dem Erhalt eines "grünen" Erscheinungsbildes. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" ist die Planung als **umweltverträglich** zu bewerten.

5.3 Schutzgut "Boden"

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

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und baulich oder als Stellfläche genutzt. Der Kraftwerksbereich ist als Altstandort Nr. 479 erfasst, an dem aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. – Sowohl bei Umsetzung der aktuellen Planung als auch bei einem Verzicht darauf wird sich gegenüber dem heutigen Zustand keine relevante Veränderung ergeben.

- Bewertung

Die Planung ist daher bezüglich des Schutzguts "Boden" **umweltverträglich**.

5.4 Schutzgut "Wasser"

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

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Versickerung und Grundwasserneubildung sind aufgrund der starken Versiegelung minimal. – Sowohl bei Umsetzung als auch bei Nichtumsetzung der Planung wird sich gegenüber dem heutigen Zustand keine relevante Veränderung ergeben.

- Bewertung

Die Planung ist bezüglich des Schutzguts "Wasser" als **umweltverträglich** einzustufen.

5.5 Schutzgut "Luft"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Über die Luftqualität in der Umgebung des Plangebiets liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund der aus dem Kieler Stadtgebiet vorliegenden allgemeinen Erkenntnisse der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein über den Zusammenhang zwischen Verkehrsbelastung und Bebauungsstruktur einerseits sowie Luftschadstoffbelastung andererseits kann es jedoch als sicher gelten, dass die Belastung durch (v.a. verkehrsbedingte) Luftschadstoffe in dem hier betroffenen Abschnitt des Knooper Weges nicht unerheblich ist, die einschlägigen Grenzwerte jedoch deutlich unterschritten werden. – Eine relevante Veränderung der Luftqualität ist weder infolge der Überplanung des Gebiets noch infolge der unabhängig davon beabsichtigten Modernisierung des Heizkraftwerks zu erwarten (Quelle: TÜV NORD Umweltschutz, vgl. Kapitel 7). Dies gilt auch für den Fall einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung.

- Bewertung

Die Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut "Luft" **umweltverträglich**.

5.6 Schutzgut "Klima"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung keine klimatische Ausgleichsfunktion o.ä. für benachbarte Siedlungsbereiche. – Eine relevante (feststellbare) Veränderung des Lokalklimas ist weder infolge der Überplanung des Gebiets noch infolge der unabhängig davon beabsichtigten Modernisierung des Heizkraftwerks zu erwarten. Dies gilt auch für den Fall einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung.

- Bewertung

Bezüglich des Schutzguts "Klima" ist die aktuelle Planung als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangeltungsbereich sind nur sehr wenige Strukturen vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzen (siehe oben). Dies wird sich weder bei Umsetzung noch bei Nichtumsetzung der Planung ändern. – Dasselbe gilt für das Ortsbild, das nur sporadisch durch Begrünung geprägt ist bzw. künftig geprägt sein wird.

- Bewertung

Die Planung ist auch in dieser Hinsicht als **umweltverträglich** zu bewerten.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der gesamte Gebäudeblock des Plangebiets steht nicht unter Denkmalschutz; in der unmittelbaren Umgebung sind jedoch geschützte Flächen und Gebäude vorhanden. Die in der Umgebung befindlichen Denkmale werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, wozu auch eine Reglementierung der Zulässigkeit von Werbeanlagen beiträgt. – Bei einem Verzicht auf die aktuelle Planung wäre u.U. die Errichtung von störenden Werbeanlagen möglich.

- Bewertung

Die Planung ist in dieser Hinsicht als **umweltverträglich** einzustufen.

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

6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne

Der Landschaftsplan stellt den zur Überplanung anstehenden Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Weitere Fachpläne sind für die zu überplanende Fläche nicht zu berücksichtigen. Für den Betrieb des Heizkraftwerks liegen immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vor.

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

Eine relevante Zunahme von Luftschadstoffemissionen ist nicht zu erwarten (vgl. Abschnitt 5.5); die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation werden im Abschnitt 5.1 behandelt. Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar. Zur Energieversorgung und -nutzung erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen.

6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die vorliegende Planung "im Bestand" erreicht.

6.4 Eingriffsregelung

§ 1a BauGB regelt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Beeinträchtigungen der genannten Art werden durch die vorliegende Planung nicht verursacht; die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird nicht erforderlich (vgl. Kapitel 5.2).

6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Konkrete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken, umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Zur Prognoseunsicherheit auf der Ebene der Bauleitplanung 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:

12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 978

- Überprüfung: Wurden die in der Planung vorgesehenen Minderungsmaßnahmen (Bepflanzung) wie vorgesehen durchgeführt?

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 978

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

5 Jahre nach Ratsbeschluss zur 29. FNP-Änderung

- Überprüfung: Wurde der Bebauungsplan Nr. 978, der die Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung bildete, zwischenzeitlich geändert? Ermöglicht die B-Plan-Änderung eine intensivere Nutzung?

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Anlässlich der Planung wurden für die Umweltprüfung seitens der Stadtverwaltung keine speziellen Fachbeiträge in Auftrag gegeben. Es wurden jedoch die unten aufgeführten Materialien und Gutachten, die aus anderem Anlass oder von dritter Seite erstellt wurden, zur Beurteilung der Immissionssituation herangezogen, ausgewertet und auf ihre Plausibilität geprüft.

ALK AKUSTIK-LABOR KIEL GMBH (2009):

Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Heizkraftwerkes Humboldtstraße in Kiel. Bericht Nr. ALK 526.6072009 G vom 13.07.2009.

Erstellt im Auftrag der SW Kiel Erzeugung GmbH, Kiel.

ALN AKUSTIK LABOR NORD GMBH (2012):

Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Heizkraftwerkes Humboldtstraße in Kiel. Teil 1: Breitbandige Geräuschemission, Bericht Nr. ALK 526.9462012 G; Teil 2: Einwirkung tieffrequenter Geräusche, Bericht Nr. ALK 526.9562012 G; beide vom 11.06.2012.

Erstellt im Auftrag der Stadtwerke Kiel AG, Kiel.

ALN AKUSTIK LABOR NORD GMBH (2015):

Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Heizkraftwerkes Humboldtstraße in Kiel. Stellungnahme zur Änderung Bebauungsplan Nr. 978 "Stadtwerke – Knoopert Weg", Landeshauptstadt Kiel. Bericht Nr. ALK 526.11682015 G-5 vom 20.01.2015.

Erstellt im Auftrag der Stadtwerke Kiel AG, Kiel.

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. KG (2010):

Prognose zur Ermittlung der Emissions- und Immissionssituation (Zusatzbelastung) für den Ist- und den Planzustand des Heizkraftwerkes Humboldtstraße der Stadtwerke KIEL, Rev. 01. Bericht vom 02.08.2010.

Erstellt im Auftrag der SW Kiel Erzeugung GmbH, Kiel.

UMWELTSCHUTZAMT DER STADT KIEL (2014):

Straßenverkehrslärmkartierung nach RLS 90 für das Kieler Stadtgebiet (Stand: 31.12.2013).

10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanverfahren 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:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung</u> (mit kurzer Erläuterung)
Mensch (Lärm)	Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Zulässige Nutzung am Knooper Weg in der Empfindlichkeit vergleichbar einer Mischgebietsnutzung; entsprechende Orientierungswerte nach DIN 18005 dort jedoch durch den Verkehrslärm auch künftig (tags und nachts) deutlich überschritten. Künftig beabsichtigter Betrieb des Heizkraftwerks (für den keine Überplanung des Gebiets erforderlich ist) ist verträglich mit den benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plan- gebiets. Bei Umsetzung der Planung sind keine planbedingten, zusätz- lichen Lärmemissionen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Boden	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Wasser	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Luft	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Klima	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Landschaft	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Umweltverträglich Keine relevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten.

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

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen des Flächen- nutzungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den nutzungsbezogenen Dar- stellungen des Landschaftsplans.
- 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.