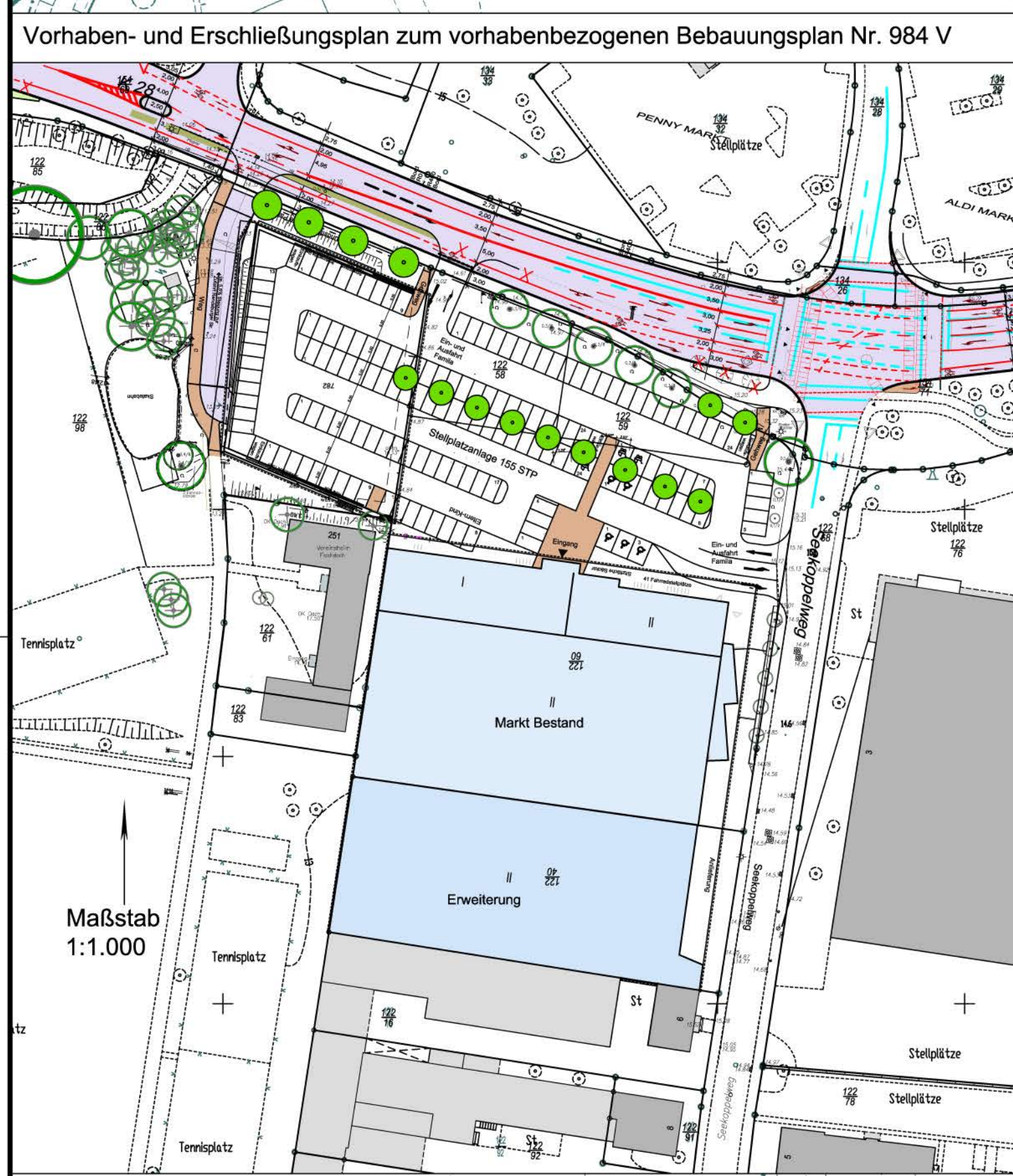
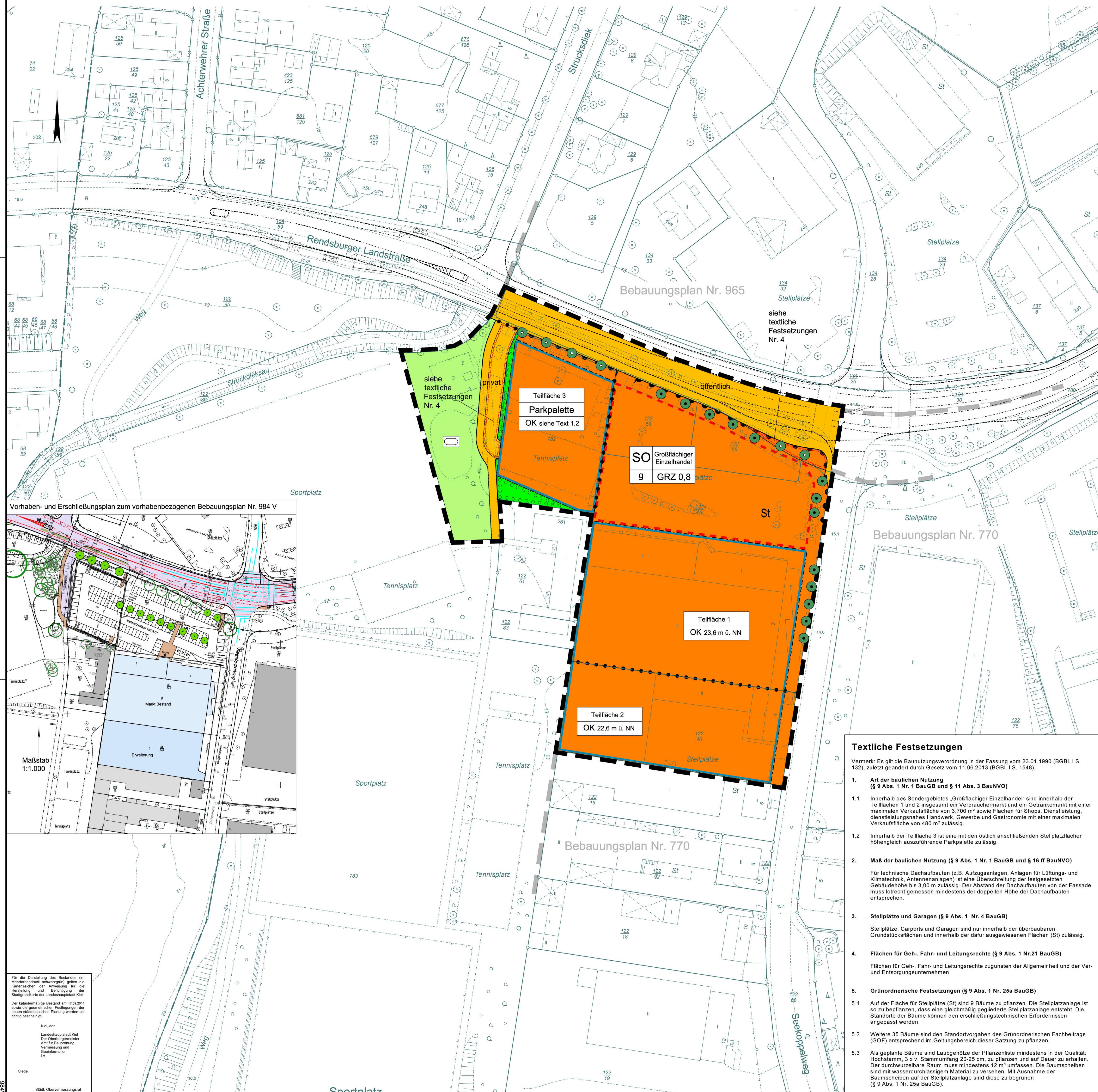


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 984 V

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. 37), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2013 (GVBl. Schl.-H. S. 72), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 984V, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstab 1:1.000) sind die Kartenblätter der Landesplanung für die Erstellung und Berichtigung der Stadtpläne der Landesplanung Kiel. Für kassenspezifische Bestände (im Maßstab 1:1.000) sind die geographischen Festlegungen der städtebaulichen Planung wie folgt richtig besetzt:

Kiel, den
Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Amt für Bauplanung,
Vermessung und
Geoinformation
i.A.

Siegel

Städ. Obervermessungsamt

- 5.4 Die westliche Wand der Parkpalette (Pflanzgebiet in der Planzeichnung) ist mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
6. **Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Der nicht im Geltungsbereich dieser Satzung zu erbringende Grundaussgleich in einer Größe von 1.373,40 m² hat auf dem Flurstück 35/3 der Flur 3 Gemarkung Rönne („Großer Wiesenberg“) zu erfolgen. Entwicklungsziel ist eine halboffene Weidelandchaft.
7.2 Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Ersatzpflanzungen in einer Größe von 1.738 m² haben auf dem Flurstück 17/4 der Flur 1 Gemarkung Weisse zu erfolgen.
7.3 Weitere 40 Bäume sind gemäß GOF in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung an folgenden städtischen Straßen zu pflanzen:
Hopfenstraße: 5 Linden, Tilia x intermedia
Picket- und Augustenstraße: 13 Hainbuchen, Carpinus betulus
Georgstraße: 6 Hainbuchen, Carpinus betulus
Hasebusch: 16 Birken, Betula pendula
8. **Immissionsschutz (§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die Straßen Rendsburger Landstraße und Seekoppelweg zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dB(A)) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w,ext} (dB) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Räume ² R _w (dB) |
|--------------------------------|--|--|--|
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
- ¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- ² In der Tabelle sind die Schalldämmwerte des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster und Lüftung zusammen) angegeben. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an den zur Rendsburger Landstraße und zum Seekoppelweg orientierten Fassadenflächen und nur unterhalb der Firstlinie zulässig. Ausnahmsweise darf die Werbeanlage mit dem Schriftzug des Betreibers den Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut um max. 2 m überragen.
 - Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich an folgenden Standorten zulässig:
 - an den Einfahrten jeweils ein Werbepylon mit max. 8 m² mit einer max. Höhe von 22,8 m ü. NN
 - eine Stele mit max. 20 m² innerhalb des Gesamtgebietes mit einer max. Höhe von 22,8 m ü. NN
 - Leuchtwerbbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Im Bereich zwischen der Rendsburger Landstraße und den St.-Flächen dürfen maximal 5 Fahnenmasten und im Bereich zwischen Seekoppelweg und den St.-Flächen maximal 3 Fahnenmasten zu Werbezwecken für den Standort errichtet werden.
 - Die Fassaden des Verbrauchermarktes sind überwiegend in rötlichem Verblendermauerwerk auszuführen.

- Textliche Festsetzungen**
- Vermerk: Es gilt die Baumzuteilungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)**
 - Innere des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind innerhalb der Teilflächen 1 und 2 insgesamt ein Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.700 m² sowie Flächen für Shops, Dienstleistung, dienstleistungsnahes Handwerk, Gewerbe und Gastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 480 m² zulässig.
 - Innere der Teilfläche 3 ist eine mit den östlich anschließenden Stellplatzflächen höhengleich auszuführende Parkpalette zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 If BauNVO)**
Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik, Antennenanlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 3,00 m zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der doppelten Höhe der Dachaufbauten entsprechen.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsentnehmen.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Auf der Fläche für Stellplätze (St) sind 9 Bäume zu pflanzen. Die Stellplatzanlage ist so zu bepflanzen, dass eine gleichmäßig gegliederte Stellplatzanlage entsteht. Die Standorte der Bäume können den erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst werden.
 - Weitere 35 Bäume sind den Standortvorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) entsprechend im Geltungsbereich dieser Satzung zu pflanzen.
 - Als geplante Bäume sind Laubgehölze der Pflanzenliste mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² umfassen. Die Baumscheiben sind mit wasserdurchlässigem Material zu versehen. Mit Ausnahme der Baumscheiben auf der Stellplatzanlage sind diese zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

ZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung
- Sondergebiet
 - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl mit Decksatzahl
- OK_{ext}: Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN (maximal)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 bis 23 BauNVO)
- g: Geschlossene Bauweise
 - Bauweise
- Verkehrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentlich: öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - privat: private Straßenverkehrsflächen
 - Stresserbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - Sportanlage
 - Private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, gepflanzt
 - Bäume, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - St: Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsentnehmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes
- DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER**
- Topographische Linie zur unveränderten Unterlegung von Flächen

Stadtplanungsamt Landes- hauptstadt Kiel

BEBAUUNGSPLAN NR. 984 V
Familia Rendsburger Landstraße

Baugebiet: Kiel-Hassee / Russee, südlich Rendsburger Landstraße, westlich Seekoppelweg östlich Sportplatz

Übersichtskarte 1:10.000

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 03.03.2011. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung liegt in der Zeit vom 11.10.2014 bis zum 17.11.2014 nach vorheriger am 20.10.2014 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausliegen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Kiel, den 05.03.2015

Der Satzungsbereich über den Bebauungsplan Nr. 984 V wurde am 13.03.2015 öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde die Ortsgemeinschaft der Begründung und der Zusammenfassung der Stellungnahmen auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden können. Der Bebauungsplan Nr. 984 V tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kiel, den 18.03.2015

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

gez. Kämpfer
Oberbürgermeister

Kiel, den 18.03.2015
Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
i.A.

gez. de Jonge

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

CAD 12.12.2014

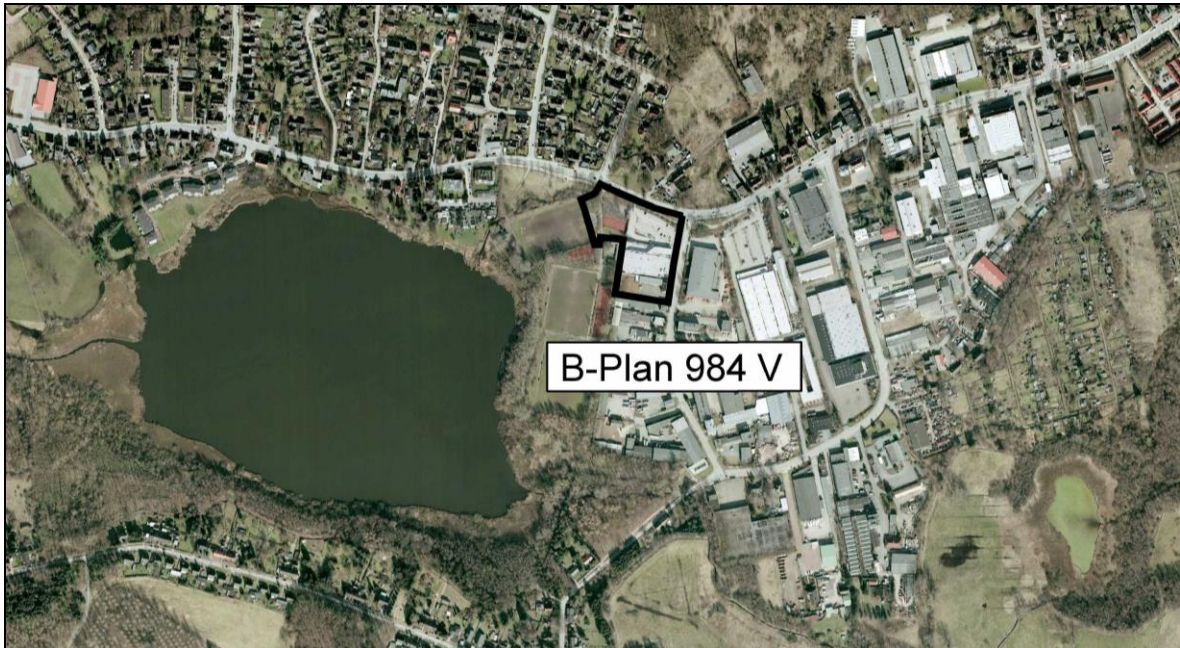


BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. **984 V**
„Familia Rendsburger Landstraße, Kiel“

Stadtteil: Kiel-Hassee

Baugebiet: südlich der Rendsburger Landstraße, zwischen Seekoppelweg
und der Bezirkssportanlage am Russee



Übersichtskarte o.M.

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB

Stand: 15.12.2014

Vorhabenträger:



Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG

Planungsbüro:



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-kiel.de

www.ipp-kiel.de

I INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2. Regionalplan	7
2.2.3. Flächennutzungsplan	7
2.2.4. Landschaftsplan	7
2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne	7
2.2.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel (INSEKK 2011)	7
2.2.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)	7
2.3. Verfahrensschritte	8
3. PLANGEBIET	9
3.1. Lage	9
3.2. Geltungsbereich	10
3.3. Größe	10
3.4. Bestandsituation	11
3.5. Standortalternativen	11
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	11
4.1. Städtebauliches Konzept	11
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3. Örtliche Bauvorschriften	13
4.4. Grünordnerische Festsetzungen	13
4.5. Erschließung	14
4.5.1. Verkehrliche Erschließung	14
4.5.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser	15
4.5.3. Technische Infrastruktur	15
4.6. Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
4.7. Vorhaben- und Erschließungsplan	16
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5.1. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Familia-Marktes in Kiel-Russee	16
5.2. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)	16
5.3. Artenschutz	17
5.4. Verkehrs- und Erschließungsgutachten	17
5.5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 984 V	18
5.6. Ergebnisse der Umweltprüfung	20
6. ABWÄGUNG	21
7. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN IM PLANGEBIET	22

8. KOSTEN	22
9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	22
10. RECHTSGRUNDLAGEN	23
11. QUELLENVERZEICHNIS	24
HINWEIS:	24
DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG.	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 984V	9
Abb. 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 984V	10

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Die Firma Famila Kiel GmbH & Co. KG beabsichtigt ihren mittlerweile 27 Jahre alten Famila-Markt grundlegend zu modernisieren und zu erweitern. Der bestehende Markt entspricht mit seiner aktuellen Warenpräsentation und seinem vorhandenen Stellplatzangebot nicht mehr den derzeit üblichen Handelskonzepten und Verkaufsstrategien in diesem Einzelhandelssegment sowie dem Standard der übrigen Häuser dieser Handelskette.

Um den Standort auch zukünftig zu sichern, ist deshalb ein entsprechender Umbau vorgesehen. Damit soll auch die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes im vorgegebenen Rahmen des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Kiel (GEKK) entsprechend gesichert werden. Mit dem Beschluss des GEKK als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB wurden auch die Entscheidungen über die eingegangenen Anregungen durch die Ratsversammlung beschlossen (0861/2010). Hierbei wurde dem Modernisierungs- und Erweiterungsansinnen für den Standort vollumfänglich gefolgt.

Der Famila-Markt soll nach Süden erweitert werden. Dazu wurde bereits ein angrenzendes Grundstück erworben. Die nach bestehendem Planungsrecht mögliche Erweiterung (Bebauungsplan Nr.770 aus dem Jahr 2000) der Verkaufsfläche ist aber allein nicht ausreichend, um den Markt adäquat zu vergrößern, weil damit einhergehend auch die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind. Deshalb wurde ebenso westlich an die bestehende Stellplatzanlage angrenzend eine weitere Grundstücksfläche erworben, um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 984V sollen damit für beide baulichen Erweiterungsbereiche die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Famila-Marktes zu ermöglichen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 984 V der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Unter Punkt 10 – Rechtsgrundlagen - sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird außerdem eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das vorläufige Ergebnis der Umweltprüfung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen, der einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung bildet.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 legt hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben als wesentliche Ziele fest:

Zentralitätsgebot (Ziffer 2.8 Abs. 3 LEP 2010): „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). ...*“

Beeinträchtungsverbot (Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP 2010): „*Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Standorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*“

Kongruenzgebot (Ziffer 2.8 Abs. 5 des LEP 2010): „*Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).*“

Dementsprechend vorbehalten sind für Oberzentren (...) „*... einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben), Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort. (...).*“

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot (Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010): „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*“

Städtebauliches Integrationsgebot (Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010): „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).*“

„*Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.*“

2.2.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum III befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Zudem liegt die Fläche nach den Darstellungen des Regionalplans innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.2.3. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den östlichen Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ mit der Zusatzkennzeichnung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

2.2.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Zielplan) der Stadt Kiel sind die östlichen Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die nordwestlichen Flächen sind als Erholungsflächen, öffentliche und halböffentliche Grün- und Freifläche mit der Kennzeichnung Sportanlage dargestellt.

2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne

Östlich und südlich des Bebauungsplans Nr. 984V befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 770. Teile des Bebauungsplanes Nr. 770 werden durch den Bebauungsplan Nr. 984 V überplant. Nördlich des Planungsgebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 965 mit den Discountermärkten Aldi und Penny. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 984V und 965 grenzen in Mitte der Rendsburger Landstraße aneinander.

2.2.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel (INSEKK 2011)

Die Karte „Wirtschaftsstandorte“ des INSEKK weist den Standort als „Gewerblich genutzter Bereich“ aus.

2.2.7. Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept (GEKK)

Das „Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Kiel“ (GEKK) (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010) bildet die Grundlage, sowohl für die Stadtverwaltung als auch für die Politik stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen für Standortfragen mit ihren möglichen Auswirkungen besser einschätzen und beurteilen zu können.

Das Konzept ist damit eine Arbeitshilfe für Standortentscheidungen und soll für Ansiedlungswünsche im Bereich des Einzelhandels Planungssicherheit und durch die darin enthaltenen Aussagen und Untersuchungen Materialien für Begründungs- und Abwägungsgrundlagen liefern.

Der Familia-Markt ist im GEKK als Sonderstandort des Typs B definiert. Diese Kategorie umfasst hauptsächlich großflächige Lebensmittelmärkte, die an überwiegend auto-kundenorientierten Standorten in peripherer Lage eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen wahrnehmen.

Das Angebotsspektrum umfasst überwiegend Sortimente der Grundversorgung, daher sind diese Angebote in hohem Maße auch nahversorgungs- und zentrenrelevant.

Aufgrund der bestehenden guten Angebotsausstattung an diesen Standorten und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den genehmigten Bestand hinaus weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Die von der Ratsversammlung mit dem GEKK beschlossenen Entscheidungen über die Anregungen beinhalten einen Beschluss, dass gegen eine Modernisierung und damit übersichtlichere und attraktivere Präsentation der Ware unter Beibehaltung des Sortiments keine Bedenken bestehen. Den im Rahmen von Modernisierungen angestrebten großzügigeren Flächenaufteilungen wird für den Standort Russee vollumfänglich gefolgt, da eine Verkaufsflächenerweiterung bereits zum damaligen Zeitpunkt möglich war und eine räumliche Verschiebung daher für vertretbar gehalten wurde.

2.3. Verfahrensschritte

Der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel hat am 03.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 984V für das Baugebiet in Kiel-Hassee aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 770 wird für den betroffenen Teilbereich durch die Überplanung aufgehoben.

Im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wird die 31. Änderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde vom 10.02.2014 bis zum 21.02.2014 durchgeführt. Hierzu fand außerdem am 11.02.2014 im Ortsbeirat Hassee und am 18.03.2014 im Ortsbeirat Russee jeweils eine öffentliche Anhörung statt, in dessen Rahmen die Planungsabsichten vorgestellt und diskutiert wurden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Planungsstand unterrichtet und um Stellungnahmen gemäß § 4(1) BauGB gebeten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 17.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gemäß § 4(2) BauGB gebeten.

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Landeshauptstadt Kiel im Stadtteil Hassee. Der Stadtteil Russee schließt westlich unmittelbar an. Der bestehende Famila-Markt liegt an der Rendsburger Landstraße, wird aber erschlossen über den Seekoppelweg, der auch die Haupteerschließungsfunktion für das angrenzende Gewerbegebiet übernimmt.

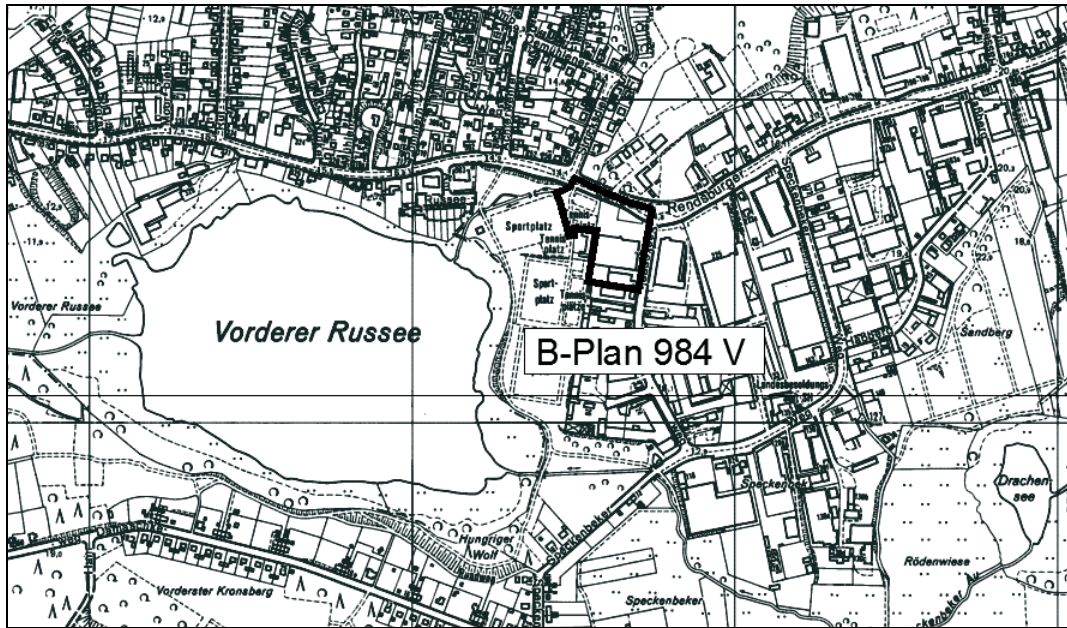


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 984V

3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 984V ist im Norden begrenzt durch die Mitte der Rendsburger Landstraße, im Osten durch den Seekoppelweg, im Westen durch die Bezirkssportanlage des TSV Russee und im Süden durch die Grundstücksgrenzen des Flurstückes 122/16. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen des bestehenden Einzelhandelsmarktes. Im Süden schließt die in Aussicht genommene Markterweiterungsfläche in Form eines ehemaligen Betriebsgeländes für Sanitär- und Klimatechnik an. Im Westen werden sowohl die vorhandenen Parkplätze als auch ein Tennisplatz des TSV Russee durch die künftige Parkpalette überplant.

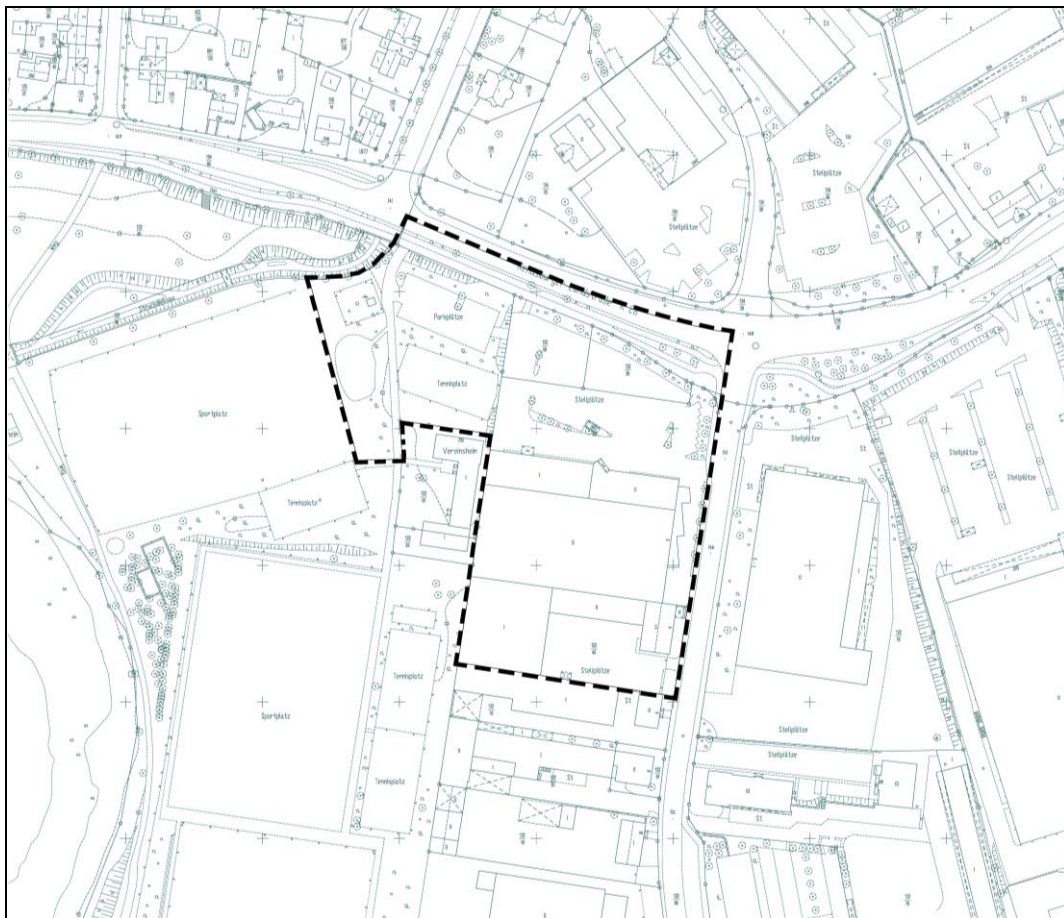


Abb. 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 984V

3.3. Größe

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.1,5 ha. Der Bereich ist im oben abgebildeten Übersichtsplan gekennzeichnet.

3.4. Bestandsituation

Der Bebauungsplan Nr. 770 aus dem Jahr 2000, der das gesamte umliegende Gewerbegebiet umfasst, definiert die Planungsfläche des Bebauungsplans Nr.984V bereits als „SO SB-Warenhaus“. Der Erweiterungsteil im Süden ist derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort war bisher die Fa. Kriegel im Bereich Sanitär- und Klimatechnik ansässig.

Die den Marktstandort weiter südlich und östlich umgebenden Gewerbeflächen sind vollgelaufen mit gewerblichen Nutzungen aller Art, die die bauliche Struktur des Gewerbegebietes mit entsprechenden Kubaturen bestimmen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes einschließlich des bestehenden Marktstandortes erfolgt zum einen über den Seekoppelweg, zum anderen über den Speckenbeker Weg. Beide Straßen sind an die Rendsburger Landstraße (K28) angebunden. Vom Speckenbeker Weg geht östlich verlaufend der noch weitere Gewerbeflächen erschließende Haßberg ab. Auch er mündet in die K28.

Nördlich der Kreuzung Rendsburger Landstraße / Seekoppelweg liegen die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi, die über einen verlängernden Stich des Seekoppelweges erschlossen werden.

Westlich des Plangebietes schließen die Flächen der Bezirkssportanlage TSV Russee an, die zum Teil Gegenstand der Überplanung sind.

3.5. Standortalternativen

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden, etablierten Standortes. Eine vergleichbare Flächenalternative ist folglich nicht vorhanden.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Der im Plangebiet ansässige Familia-Markt ist ein Lebensmittelvollsortimenter und trägt mit denen in der Nachbarschaft befindlichen zwei Discountern in einem entscheidenden Maße die Nahversorgung im Stadtteil Russee. Alle drei Anbieter befinden sich im Stadtteil Hassee, versorgen aber überwiegend die Einwohner des Stadtteils Russee.

Die Verkaufsfläche des Familia-Marktes soll von derzeit 2.620 m² auf insgesamt maximal 4.180 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Dazu hat der Vorhabenträger das südlich an den bestehenden Markt angrenzende Grundstück zusätzlich erworben. Als weitere Maßnahme ist die mit der Erweiterung einhergehende Modernisierung des Marktes zu sehen. Auf den neuen Flächen soll eine großzügigere und ansprechendere Warenauslage möglich werden. Diese im Marktinnern angestrebte Veränderung soll auch in der Außenpräsentation erlebbar werden, indem die Präsentationsfassade zum Parkplatz bzw. zur Rendsburger Landstraße neu konzipiert wird. In diesem Zuge entsteht auch ein klarerer, offener gestalteter Eingangsbereich in den Markt.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung einhergehend muss die Anzahl der Stellplätze entsprechend von 151 auf ca. 213 erhöht werden. Da am Standort keine weiteren Flächen

für Stellplätze zur Verfügung stehen, ist in gemeinsamen Abstimmungen mit der Stadt und dem TSV Russee auf Grundlage eines abgeschlossenen Grundstückskaufvertrags geregelt worden, dass der bestehende Parkplatz für den TSV Russee und ein Tennisplatz mit einer Parkpalette überplant werden. Um die zu versiegelnde Fläche möglichst gering zu halten, wird die Stellplatzerweiterung damit auf zwei Ebenen entstehen, von denen die obere Ebene niveaugleich an die bestehenden Stellplätze des Familienmarktes anschließt.

Von den 57 Stellplätzen, die in der Parkpalette entstehen, sind 29 Stellplätze (untere Ebene) laut Kaufvertrag durch Baulast für den TSV Russee vorzusehen.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird ein Sondergebiet SO gemäß § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.700 m² ermöglicht einen Verbrauchermarkt mit einem Getränkemarkt. Die innerhalb der Märkte liegenden Thekenbereiche mit Bedienung sowie Pfandräume liegen innerhalb der Verkaufsfläche oder dienen dem Verkauf und sind damit Bestandteil der Verkaufsfläche.

Der Versorgungsfunktion eines Vollsortimenters an diesem Standort entsprechend, sind zusätzlich maximal 480 m² Verkaufsfläche für dem Markt angegliederte Shops, Flächen für Dienstleistung, dienstleistungsnahes Handwerk, Gewerbe und Gastronomie zulässig. Damit soll die Versorgungslage für die Stadtteile Hassee und Russee insgesamt innerhalb des möglichen Entwicklungsrahmens, der durch das GEKK vorgegeben ist, verbessert werden.

Die Verkaufsflächen werden auf den Teilflächen 1 und 2 verortet. Die Teilfläche 3 dient dem Bau einer Parkpalette, um den entsprechend der Verkaufsflächenerweiterung erhöhten Stellplatzbedarf für den Verbrauchermarkt realisieren zu können.

Maß der baulichen Nutzung

Der bestehende Markt mit seinen Stellplätzen (Teilfläche 1), die südlich angrenzende Fläche (Teilfläche 2) die der Erweiterung des Marktes dient, sowie die Parkpalette (Teilfläche 3) sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 festgesetzt. Mit diesem Maß zulässiger Versiegelung können die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen realisiert werden. Sie entsprechen damit dem bestehenden Versiegelungsgrad der Bauflächen.

Die Höhen des Gebäudes werden im Bereich der Teilfläche 1 mit maximal 23.60 m ü. NN festgesetzt, um den geplanten baulichen Erweiterungen entsprechen zu können. Dies betrifft hauptsächlich die Neugliederung und Gestaltung der Präsentationsfassade (Nordfassade).

Im rückwärtigen Bereich (Teilfläche 2) gelten maximal 22,60 m ü. NN, welche der im Bebauungsplan Nr. 770 festgesetzten Höhe von 8 m nachkommt und damit auch weiterhin den südlich sich anschließenden Bebauungsstrukturen im Gewerbegebiet entspricht.

Für technische Dachaufbauten, wie Aufzugsanlagen, Anlagen für Klima- und Lüftungstechnik und Anlagen der Nachrichtentechnik sind Überschreitungen der Gebäudehö-

hen von maximal 3 m zulässig, wenn das jeweilige Höhenmaß eines Dachaufbaus um die doppelte Abstandsfläche von der Fassade des Hauptdaches zurückspringt. Damit soll das Ziel einer eingeschränkten Wahrnehmung dieser Dachaufbauten sowie deren Unterordnung im Zuge des Hauptbaukörpers erreicht werden.

Die bestehenden Gebäudestrukturen werden durch den Um- und Neubau nicht wesentlich verändert. Sie entsprechen auch weiterhin einer geschlossenen Bauweise, die deshalb entsprechend festgesetzt ist.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 984V ist es notwendig, ein Mindestmaß stadtgestalterischer Regelungen vorzusehen. Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Werbeanlagen sowie die Fassadengestaltung. Um ein einheitliches und ruhiges Gesamtbild zu erreichen, sollen die Fassaden dem jetzigen Markt entsprechend auch weiterhin in rötlichem Verblendmauerwerk errichtet werden.

Untergeordnete, eher als Gebäuderückseite aufzufassende Fassadenteile, können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den Fassaden zur Rendsburger Landstraße und zum Seekoppelweg zulässig. Sie dürfen außerdem die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist der Schriftzug des Marktbetreibers, der die Gebäudeoberkante bis zu 2 m überschreiten darf. Damit soll ein insgesamt kompakter Gesamteindruck des Hauptbaukörpers insbesondere im Bereich der Nordfassade zur Rendsburger Landstraße gewährleistet werden, der nicht durch Werbetafeln gemindert wird.

Die eingeräumte Zulässigkeit von maximal zwei Werbepylonen und einer Stele mit jeweiliger Flächen- und Höhenbegrenzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der Ermöglichung des Aufstellens von insgesamt maximal 8 Fahnenmasten, soll einerseits die Wahrnehmbarkeit des Marktes erhöhen, andererseits aber ein unkontrolliertes Anwachsen von Werbeanlagen mit entsprechender Ausstrahlung in den öffentlichen Raum verhindern.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden:

A 1	Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze;	9 Bäume
A 2	Verlängerung der Baumreihe entlang der Rendsburger Landstraße	6 Bäume
A 3	Lockere Baumpflanzung südlich der Parkpalette	5 Bäume
A 4	Begrünung der westlichen Fassade der Parkpalette mit Kletterpflanzen	15 m
A 5	Pflanzung weißstämmiger Birken entlang des Weges westlich der Parkpalette (unter Berücksichtigung des verbleibenden Bestandes)	30 Bäume

Die Bilanzierung des GOF ergibt einen erforderlichen Ersatz von 90 Bäumen, wovon nach derzeitigem Planungsstand 50 Bäume im Geltungsbereich gepflanzt werden. Der zusätzliche Bedarf von 40 Bäumen wird an folgenden städtischen Straßen erbracht:

Hopfenstraße:	5	Linden, Tilia x intermedia
Pickert- und Augustenstraße:	13	Hainbuchen, Carpinus betulus
Georgstraße:	6	Hainbuchen, Carpinus betulus
Haselbusch:	16	Birken, Betula pendula

Parallel zum tiefbautechnischen Erschließungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan/Grünobjektplan erarbeitet worden, der die Umsetzung des Grünordnerischen Fachbeitrages veranschaulicht und sicherstellt. Er enthält eine Detaillierung der öffentlichen Ausgleichs- und Grünmaßnahmen (Lage, Inhalte, Gestaltung, Pflanzqualität, Pflanzabstände).

Da die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sich nicht alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anordnen lassen, werden zur Kompensation des Eingriffs externe Flächen des gleichen Naturraumes herangezogen.

Der Grundaussgleich in einer Größe von 1.973,4 m² erfolgt auf dem Flurstück 36/3 der Flur 3 Gemarkung Rönne (Flächenpool „Großer Wiesenberg“). Ziel auf dieser Fläche ist die Entwicklung einer Halboffenen Weidelandschaft.

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderliche orts- und zeitnahe Ersatzpflanzung in einer Größe von 1.738 m² erfolgt auf den Flurstücken 17/4 und 17/6 der Flur 1 der Gemarkung Wellsee.

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz- Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den Seekoppelweg. Zur Entlastung des Kreuzungsbereichs Rendsburger Landstraße / Seekoppelweg ist eine weitere Rechtsabbieger-Ein- und Ausfahrt von der Rendsburger Landstraße direkt auf die Stellplatzflächen im Rahmen des Straßenausbaus vorgesehen. Eine entsprechende Regelung dazu befindet sich im Städtebaulichen Vertrag.

Die bestehende Zu- und Abfahrt in die rückwärtigen Bereiche der Bezirkssportanlage und zum Vereinsheim bleibt erhalten und dient dadurch auch weiterhin als Feuerwehrzufahrt.

Der Anlieferverkehr wird auch weiterhin über den Seekoppelweg abgewickelt.

Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Das zusätzlich festgesetzte Geh, Fahr- und Leitungsrecht auf der bisherigen Zu- und Abfahrt zur Bezirkssportanlage, die in diesem Bereich eine Aufweitung für zukünftig besser möglichen Begegnungsverkehr erhält, dient der Erschließung der unteren Parkpalettenebene. Des Weiteren werden im Rahmen der Erschließung notwendige Leitungsrechte zugunsten der Telekom und der Stadtwerke Kiel eingeräumt und entsprechend dinglich gesichert, um sie den veränderten Erschließungsbedingungen anpassen zu können.

Ruhender Verkehr

Die bestehende Stellplatzanlage dient auch weiterhin der Unterbringung von Kfz. Sie ist als St in Teilfläche 1 des SO-Gebietes entsprechend festgesetzt. Weitere Stellplätze sind im Bereich der Teilfläche 3 (Parkpalette) des SO-Gebietes innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insgesamt sind damit 213 Stellplätze realisierbar.

Fußläufige Erschließung

Die bestehende Fußwegeverbindung zur Bezirkssportanlage bleibt auch nach Umbau erhalten und dient weiterhin den bisherigen Zwecken.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem ÖPNV ist das Planungsgebiet mit den Linien 61 und 62 der KVG im regelmäßigen Takt zu erreichen. Die Haltestelle Hassee/Marienlust liegt etwa 200 Meter vom Planungsgebiet entfernt und wird ebenfalls vom Anruflinientaxi (AliTa-Linie 5) aus Richtung Schulensee bedient.

4.5.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in den vorhandenen Leitungssystemen eingeleitet. Details dazu werden im Rahmen des Bauantrags zum Bauvorhaben konkretisiert.

4.5.3. Technische Infrastruktur

Im Bestand befindliche Leitungen der Telekom und der Stadtwerke Kiel müssen zum Teil verlegt werden, da sie durch den Parkpalettenneubau zukünftig ungünstig lägen. Im Zuge der Erschließung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs werden die betreffenden Leitungen in die zu erneuernde, westlich gelegene Erschließungsstraße dauerhaft zugänglich integriert.

Innerhalb des Plangebietes wird die erforderliche Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 192 m³/h gemäß Aussage der Feuerwehr vom 13.02.2014 gewährleistet.

4.6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straßen Rendsburger Landstraße und Seekoppelweg zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Weitere Festsetzungen zum Schutz bereits vorhandener sensiblerer Nutzungen im unmittelbaren Umfeld dieser Planungen sind nicht notwendig, wie die Schalltechnische Untersuchung (siehe Punkt 5.5) ausführlich darlegt.

4.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die jeweiligen Auswirkungen für diese Bauleitplanung wurden in für dieses Verfahren als notwendig erachteten Fachgutachten thematisiert und entsprechend untersucht. Ziel dieser fünf Gutachten ist jeweils nachzuweisen, ob das Vorhaben gegebenenfalls negative Auswirkungen im jeweiligen Untersuchungsbereich generieren könnte und wenn dies der Fall wäre, entsprechende Maßnahmen aufzuzeigen, die die Verträglichkeit des Vorhabens - mit oder ohne Einschränkungen - dennoch ermöglichen.

5.1. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Familia-Marktes in Kiel-Russee

Die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Familia-Marktes in Kiel-Russee“ (GMA, 2013/14) hatte zu prüfen, ob die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Familia-Marktes Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Kieler Südosten haben können, die geeignet wären, negative ökonomische und städtebauliche Auswirkungen zu erzeugen. Außerdem war zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

Den Belangen der Raumordnung wird der Auswirkungsanalyse nach in allen Kriterien entsprochen. Es kommt danach auch nicht zu Beeinträchtigungen des Nahversorgungszentrums Russee; denn die Umsatzumverteilung wird hierfür mit lediglich 6,5 – 7 % beziffert. Die Umsatzumverteilungsquote gilt als maßgebliches Beurteilungskriterium für Kaufkraftabflüsse mit den möglichen unzumutbaren Auswirkungen, die dann negative städtebauliche Effekte generieren können. Laut Urteil des OVG Münster beginnt die Abwägungsrelevanz und damit die Erheblichkeit für städtebauliche Planungen dieser Quote bei 7 % Umsatzumverteilung. Es darf demnach als gesichert gelten, dass keinerlei Effekte im Sinne des § 9(2a) bzw. § 34(3) BauGB befürchtet werden müssen, da nicht einmal die Abwägungserheblichkeit erreicht wird.

Weitere Umsatzumverteilungen werden als reine Wettbewerbswirkungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesehen, weshalb negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Der bestehende Familia-Markt übernimmt nach Aussage der Auswirkungsanalyse eine unterstützende Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und den Kieler Südwesten. Insgesamt ist daher die geplante Erweiterung nach Einschätzung der Gutachter als verträglich einzustufen.

5.2. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein „Grünordnerischer Fachbeitrag“ (IPP, 2014) erstellt worden. Darüber hinaus sind die Ergebnisse des Fachbeitrags in die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 984V eingeflossen.

Durch die vorgesehene Planung werden zusätzliche Flächenversiegelungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser sowie des Landschafts-/Ortsbildes führen.

Es werden die Maßnahmen in Art und Umfang definiert, die als Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter durchzuführen sind. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach der „Methode der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“

5.3. Artenschutz

Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44(1) BNatSchG wurde ein „Artenschutzbericht“ (Bioplan, 2013) erstellt.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass es bei der Durchführung der Planungen des B-Plans Nr. 984V der Landeshauptstadt Kiel zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 bei den europäisch geschützten Gilden der Gehölz, Boden und Gebäude brütenden Vogelarten, der Mehlschwalbe sowie der Zwerg- und Breitflügelfledermaus kommen kann.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann jedoch durch entsprechende Vermeidungs- (spezifische Bauzeitenregelungen) und Kompensationsmaßnahmen (orts- und zeitnahe Wiederherstellung betroffenen Lebensstätten) verhindert werden.

Bei Einhaltung und Durchführung der geforderten Maßnahmen und Auflagen steht dem B-Plan Nr. 984V der Landeshauptstadt Kiel aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

5.4. Verkehrs- und Erschließungsgutachten

Die Verkehrsuntersuchung „Geplante Erweiterung des bestehenden Familia-Marktes an der Rendsburger Landstraße in der Landeshauptstadt Kiel“ (Zacharias, 2011) hatte zu untersuchen, wie weit die geplante Erweiterung des Familia-Marktes negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss an zu untersuchenden Knotenpunkten auslösen könnte und welche etwaigen Maßnahmen geeignet wären, den Verkehrsfluss bestmöglich aufrecht erhalten zu können.

Das Verkehrsgutachten führt aus, dass sich Störungen im Seekoppelweg aufgrund von Rückstauungen an der Lichtsignalanlage ergeben könnten und empfiehlt eine zusätzliche Zufahrt zu den Stellflächen direkt über die Rendsburger Landstraße. Diese sollte, um Rückstauungen zu vermeiden, möglichst weit entfernt von der Einmündung des Seekoppelweges auf die Rendsburger Landstraße sein. Die zusätzliche Anbindung soll nur ein- und abfahrenden Rechtsabbiegern möglich sein. Damit würde die verkehrlich zu erwartenden Mehrbelastung deutlich entschärft.

Für Linksabbieger und den gesamten Anlieferverkehr wird das Planungsgebiet auch weiterhin über den Seekoppelweg erschlossen.

Für die geplante Parkpalette ist zudem eine eigene Anbindung an die Rendsburger Landstraße notwendig. Hierzu sollte die bestehende Zufahrt zur Sportanlage des TSV Russee entsprechend ausgebaut werden.

5.5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 984 V

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 984 V in der Stadt Kiel“ (LAIRM Consult GmbH, 2014) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Zur Beurteilung der Sportnutzung wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung nordwestlich des Betriebsgrundstücks entlang der Straße Strucksdiel: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der vorhandenen Struktur ist von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.
- Bebauung nördlich der Rendsburger Landstraße, westlich des Seekoppelwegs: Gemäß Bebauungsplan Nr. 965 der Stadt Kiel ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Bebauung nördlich der Rendsburger Landstraße, östlich des Seekoppelwegs: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der vorhandenen Struktur ist für diesen Bereich von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) auszugehen.
- Bebauung südlich der Rendsburger Straße, beidseitig des Seekoppelwegs: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 770 der Stadt Kiel ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

a) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass der konkret geplante Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält, wurden die

Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Verbrauchermarktes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

b) Sportlärm

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist die Nutzung der Stellplatzanlage nachts (komplette Leerung) zu betrachten, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall darstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von 57 Pkw-Abfahrten aus der geplanten Tiefgarage die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts sicher eingehalten werden.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30).

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Innerhalb des Plangebietes sind im straßennahen Bereich der Rendsburger Landstraße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im straßennahen Bereich teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert bis zu einem Abstand von 7 m und nachts bis zu einem Abstand von 15 m zur nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Rendsburger Landstraße und dem Seekoppelweg auch weder sinnvoll

noch möglich, da sich im straßennahen Bereich ausschließlich die Stellplatzanlage befindet und erschlossen wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Auf den der Straßen Rendsburger Landstraße und Seekoppelweg zugewandten Baugrenzen des Sondergebietes Einzelhandel ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

5.6. Ergebnisse der Umweltprüfung

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 § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch (Lärm):	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete:	Nicht umweltverträglich
Schutzgut Boden:	Mittlere Auswirkungen
Schutzgut Wasser:	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Luft:	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Klima:	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Landschaft:	Mittlere Auswirkungen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter:	Umweltverträglich

Für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB werden folgende Ergebnisse benannt:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen zum Teil den Darstellungen des Landschaftsplans.
- Belange der Emissionsvermeidung sowie der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

6. ABWÄGUNG

Die entsprechenden Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden in den jeweils als notwendig erachteten Fachgutachten thematisiert und dahingehend untersucht. Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Famila-Marktes unter Berücksichtigung des städtebaulichen Abwägungserfordernisses nach Einschätzung der Gutachter insgesamt als verträglich einzustufen ist.

Den Belangen der Raumordnung wird der Auswirkungsanalyse nach in allen Kriterien entsprochen (GMA, Stand Juli 2014). Es kommt demnach auch nicht zu Beeinträchtigungen des Nahversorgungszentrums Russee; denn die Umsatzumverteilung wird hierfür mit lediglich 6,5 – 7 % beziffert.

Weitere Umsatzumverteilungen werden als reine Wettbewerbswirkungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesehen, weshalb negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind. Der bestehende Famila-Markt übernimmt nach Aussage der Auswirkungsanalyse eine unterstützende Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und den Kieler Südwesten und ist daher mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot vereinbar.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Famila-Marktes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft und Klima nur geringe Auswirkungen hat. Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter wird die Planung als umweltverträglich eingestuft. Für die Landschaft und den Boden ergeben sich mittlere Auswirkungen.

Nach einer ersten Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde liegen voraussichtlich keine Flächen vor, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund der gewerblichen Vor- wie auch aktuellen Nutzung wird davon ausgegangen, dass der Planvollzug nicht gefährdet ist. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können angesichts der nachgewiesenen/vermuteten Verunreinigungen ergänzende Untersuchungen zur Ermittlung des Gefährdungspotentials/Sanierungsumfanges sowie Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung und/oder Wiederverwertung von Aushubmaterial erforderlich werden.

Als nicht umweltverträglich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete bezeichnet. Dies betrifft die Inanspruchnahme von ca. 900m² Feldgehölz und ca. 1900m² geringwertiger Flächen sowie 49 geschützten Einzelbäumen.

Im Rahmen des Abwägungsstandes werden die im Umweltbericht dargelegten Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten, da:

- dieser Standort bereits etabliert ist und durch die Umnutzung eine bislang gewerblich genutzte Fläche einer Folgenutzung zugeführt wird.
- durch das Vorhaben auch langfristig die unterstützende Versorgungsfunktion der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und für den Kieler Südwesten sichergestellt wird.
- bereits heute eine Erweiterung des vorhandenen Famila-Marktes auf Basis der bestehenden Bauleitpläne möglich wäre.

- durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Minderungsmaßnahmen Eingriffe und Beeinträchtigungen kompensiert werden (s. Umweltbericht).
- die geplante Erweiterung der Baufläche nach Westen vorwiegend einen bestehenden Stellplatz sowie einen Tennisplatz und nur geringfügig den vorhandenen Grünzug betrifft. Dieser bleibt insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches als solcher bestehen und erfüllt damit weiterhin eine Erholungs- und Freizeitfunktion.

7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen IM PLANGEBIET

Da es sich bei der Planung um die Modernisierung und Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes am Standort handelt, lassen sich Planungsalternativen dazu nicht ausmachen.

Die südlich direkt an den jetzigen Markt anschließenden und nun zur Erweiterung des Marktes heranzuziehenden Gewerbebrachflächen (Flurstück 122/40) stellen vielmehr eine ideale Nachnutzung für die Leerstandfläche dar.

8. KOSTEN

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan deckungsgleich sind, werden in einem Durchführungsvertrag geregelt. Sämtliche anfallenden Planungs- und Erschließungskosten sind dort festgelegt und vom Vorhabenträger zu übernehmen.

9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Nutzung	Größe
Sondergebiet	11.891 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.467 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.366 m ²
Private Verkehrsflächen	442 m ²
Private Grünfläche	155 m ²
Größe des Plangebietes	15.321 m²

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 984 V sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt 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 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 452).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 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.

11. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel in der Fassung von 2000
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK) (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2010)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- (GMA, 2013/14) Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Familia-Marktes in Kiel-Russee
- (IPP Kiel, 2014) Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)
- (Bioplan, 2013) Artenschutzbericht (ASB)
- (Zacharias, 2011) Geplante Erweiterung des bestehenden Familia-Marktes an der Rendsburger Landstraße in der Landeshauptstadt Kiel
- (Lairm Consult, 2014) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.984 V der Stadt Kiel

Hinweis:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.



Umweltbericht
zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 984 V
und zur
31. Änderung des Flächennutzungsplans

– Famila Rendsburger Landstraße –

Kiel-Hassee,
südlich der Rendsburger Landstraße,
zwischen Seekoppelweg und der Bezirkssportanlage am Russee

Stand: 08.11.2014

1	Anlass und Umfang der Umweltprüfung.....	2
2	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt.....	2
3	Wesentliche Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung	3
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.....	4
	5.1 Schutzgut "Mensch".....	4
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	6
	5.3 Schutzgut "Boden".....	7
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	8
	5.5 Schutzgut "Luft".....	8
	5.6 Schutzgut "Klima".....	9
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	9
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	10
6	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB.....	11
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	11
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	11
	6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
	6.4 Eingriffsregelung	11
	6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel..	12
7	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken.....	12
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	12
9	Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge.....	13
10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte Erweiterung des Familia-Marktes in der Rendsburger Landstraße.

Für die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (31. Änderung des Flächennutzungsplans [FNP], Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 984 V) ist jeweils 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.

Der inhaltliche Umfang der Umweltprüfung erstreckt sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes.

Für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung werden als plausibles Szenario für Art und Maß der baulichen Nutzung die Inhalte des parallel aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangezogen. Beide Bauleitpläne sind Teil derselben Gesamtplanung; die beiden erforderlichen Umweltprüfungen werden daher in einem gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil beider Planbegründungen.

Der Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung ist – mit Ausnahme der Grünfläche zwischen dem westlich gelegenen Sportplatz und der Zuwegung zur Bezirkssportanlage – deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 984 V. Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 984 V bezeichnet.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt die östliche Teilfläche bisher als Gewerbliche Baufläche mit der zusätzlichen Kennzeichnung "Großflächiger Einzelhandel" dar, die nordwestliche Teilfläche als Grünfläche (Sportplatz). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 770 setzt im Südosten des aktuellen Plangebiets ein Gewerbegebiet, im Nordosten (Betriebsgrundstück des Familia-Marktes) ein Sondergebiet "SB-Warenhaus" fest. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel stellt diesen Standort dementsprechend als gewerblich genutzten Bereich dar. Die nordwestliche Erweiterungsfläche liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. – Die Aufstellungsbeschlüsse für den B-Plan Nr. 984 V und für die 31. FNP-Änderung datieren vom 03.02.2011, die Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse wurden am 04.09.2014 (B-Plan) bzw. 18.09.2014 (FNP-Änderung) gefasst.

Ziel der Planung ist es, dem ansässigen Familia-Markt eine den Erfordernissen des Standorts entsprechende Erweiterung zu ermöglichen. Diese soll sowohl eine Erweiterung der Verkaufsfläche (von ca. 2.600 m² auf ca. 3.700 m²) als auch eine Ausweitung des Stellplatzangebots umfassen.

Im Bereich der 31. FNP-Änderung wird auf einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Im Bebauungsplan 984 V werden auf einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha die folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

a) Sondergebiet "Einzelhandel"	ca. 11.900 m ²
b) Öffentliche Grünfläche	ca. 1.350 m ²
c) Private Grünflächen	ca. 150 m ²
d) Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 50 m ²
e) Private Verkehrsflächen	ca. 450 m ²

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet in den Teilflächen 1 und 2 des SO-Gebiets, also auf dem bisherigen Marktgrundstück und auf der südlich angrenzenden Erweiterungsfläche, die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt (insgesamt 3.700 m² Verkaufsfläche) sowie weiterer angeschlossener Shops etc. mit weiteren 480 m² Verkaufsfläche. In der Teilfläche 3 des Sondergebiets (nordwestliche Erweiterung) ist eine mit den angrenzenden Stellplätzen höhengleiche Parkpalette zulässig. Die untere Ebene der Parkpalette wird unmittelbar westlich des Sondergebiets an die Rendsburger Landstraße angebunden; die benachbarte Zuwegung zur Bezirkssportanlage sowie die Grünfläche (Sportanlage) im äußersten Nordwesten des Plangebiets bleiben erhalten.

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 Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) und der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. 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

Eine sinnvolle Standortalternative auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht nicht, da das Planungsziel "Ausbau und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandorts" im Vordergrund steht.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung drängen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet bezüglich äußerer Erschließung des Betriebsgrundstücks sowie Anordnung der Gebäude, der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten nicht auf. Die vorliegende Planung basiert auf dem Bestand, ergänzt ihn sinnvoll und wird als betrieblich und verkehrlich vorteilhaft eingeschätzt.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich (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"

Um die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation in der Umgebung des Plangebiets beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Themenbereiche Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm abdeckt (LAIRM Consult, Juli 2014). Die Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens basieren u.a. auf den Prognosen des ebenfalls für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens (Büro Zacharias, Juni 2011) sowie auf detaillierten Ermittlungen des Schallgutachters zu künftigen Quellen von Gewerbelärm.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für den Gewerbelärm, der auch die Geräusche des Fahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgrundstück umfasst, wurde auf eine Ermittlung der Vorbelastung durch gewerbliche Schallquellen verzichtet. Diese Vorgehensweise ist angemessen, da die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten überwiegend das Relevanzkriterium der TA Lärm erfüllen (Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unterhalb des geltenden Immissionsrichtwerts). Bei Umsetzung der Planung werden an der umliegenden maßgebenden Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts), für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) und für Gewerbegebiete (65/50 dB(A) tags/nachts) durch den Betrieb des Familia-Marktes deutlich eingehalten.

Zur Beurteilung der zusätzlichen (planbedingten) Sportlärm-Immissionen wurde die Veränderung der Stellplatznutzung untersucht. Im Nullfall (derzeitiger Zustand) werden 28 Stellplätze genutzt, im Prognose-Planfall werden es 57 Stellplätze sein, die den Nutzern der Sportanlagen auf der unteren Ebene der Stellplatzanlage zur Verfügung stehen. Betrachtet wurde im Gutachten jeweils der lärmtechnisch ungünstigste Fall, nämlich die Nutzung in der Nacht. Die Beurteilungspegel an der maßgebenden Wohnbebauung halten zur Zeit die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ein, an einigen Immissionsorten jedoch nur unter Anrechnung des sogenannten "Altanlagenbonus" in Höhe von 5 dB(A). Im Prognose-Planfall dagegen werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten auch ohne Berücksichtigung des Altanlagenbonus sehr deutlich eingehalten.

Der heutige Verkehrslärmpegel beträgt im Bereich der höchstbelasteten benachbarten Wohnbebauung nördlich der Rendsburger Landstraße (Gebäude Rendsburger Landstraße 230) laut Verkehrslärmkartierung des Kieler Umweltschutzamtes bis über 65 dB(A) (tags) und bis fast 56 dB(A) (nachts). Die Lärmbelastung liegt damit derzeit sowohl tags als auch nachts über den Städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete, für Mischgebiete und für Gewerbegebiete.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist infolge der aktuellen Planung nicht mit einer abwägungserheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen zu rechnen. Der planbedingte Zusatzverkehr (Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) stellt sich nach gutachterlicher Abschätzung als nicht beurteilungsrelevant dar. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde daher verzichtet.

Während der Bauphase sind in der Umgebung des Plangebiets Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm zu erwarten. Dem Schutz der Nachbarschaft dienen die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm (AVV Baulärm), die im Baubetrieb einzuhalten sind. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte sichergestellt.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die "Prognose bei Nichtdurchführung der Planung" ist gleichbedeutend mit dem oben angesprochenen Prognose-Nullfall. Ohne die aktuelle Planung wäre keine merkliche Veränderung im Bereich des Gewerbelärms, keine Verbesserung im Bereich des Sportlärms und eine sehr geringe Verschlechterung im Bereich des Verkehrslärms (aufgrund des zukünftigen allgemeinen Verkehrszuwachses im öffentlichen Straßennetz) zu erwarten.

Die künftige Parkpalette im Nordwesten des Plangebiets wird eine gewisse abschirmende Wirkung ausüben, die zu einer deutlichen Reduzierung des nächtlichen Sportlärms (aufgrund von Stellplatznutzung) beiträgt.

Zum Schutz der Büronutzungen im Plangebiet vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen Rendsburger Landstraße und Seekoppelweg zugewandten Gebäudefronten.

- Bewertung

Der planungsbedingte Anstieg des Verkehrslärmpegels wird keinen beurteilungsrelevanten Umfang haben, für den Bereich des Sportlärms ergibt sich sogar eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand. Eine geringfügige Zunahme des Gewerbelärms unter Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist zu erwarten. Insgesamt ergeben sich **geringe (abwägungsrelevante) Auswirkungen** der Planung. Dies gilt auch für temporäre, baubedingte Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm.

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

Der heutige Zustand des Plangebiets, die voraussichtliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Planung sowie die Benennung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand eines umfassenden "Grünordnerischen Fachbeitrags" (GOF), verfasst durch das Büro IPP (IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung, 2014). Artenschutzfachliche und -rechtliche Belange werden in einem ausführlichen Artenschutzbericht des Büros BIOPLAN – Biologie & Planung (2013) behandelt.

● Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 770 liegenden Flächen des aktuellen Plangebiets werden bestimmungsgemäß genutzt und sind dementsprechend weitgehend überbaut oder versiegelt. Die nordwestlich angrenzenden Erweiterungsflächen und der westlich der Zuwegung zur Sportanlage gelegene Grünbereich werden zum großen Teil als Parkplatz, Tennisplatz bzw. Skateanlage genutzt und weisen einen stellenweise dichten Baumbestand auf.

Als Teil der Bestandsaufnahme für das Bearbeitungsgebiet des Grünordnerischen Fachbeitrags wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme wurde für alle Bäume der Status gemäß Baumschutzverordnung bzw. Baumschutzsatzung der Stadt Kiel ermittelt. Insgesamt wurden im Rahmen der Baumkartierung 113 Bäume erfasst, von denen 71 den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung genießen. 17 Bäume stehen unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere sind im Plangebiet besonders die genannten Gehölzbestände im Nordwesten (Feldgehölz mit Unterwuchs) sowie die weiteren Einzelbäume von Bedeutung. Die hochgradig versiegelten Gewerbeflächen sind demgegenüber weniger bedeutsam.

Neben der Biotoptypenaufnahme, die in erster Linie auf die Vegetationsstruktur abstellt, wurde für die Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß BNatSchG ein Artenschutzbericht erstellt (BIOPLAN, 2013). Der Artenschutzbericht enthält Angaben über das Vorkommen von europarechtlich geschützten Tierarten sowie eine Darstellung und Bewertung diesbezüglicher planbedingter Beeinträchtigungen und Konflikte.

Für das Plangebiet ist von den nach Europarecht geschützten Tierartengruppen lediglich das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten anzunehmen. Erfasst wurden im Einzelnen drei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler); das Vorkommen von mindestens 18 Brutvogelarten wurde festgestellt oder ist zu erwarten, darunter keine streng geschützten Arten. In der fachlichen Bewertung ist das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse und für Vögel nur von geringer Bedeutung. – Als Besonderheit ist eine größere Mehlschwalbenkolonie an den Gebäuden des überplanten Handwerksbetriebs im Süden des Plangebiets zu erwähnen.

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

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (B-Plan Nr. 770 mit Festsetzung von Sondergebiet und Gewerbegebiet; nordwestlich daran angrenzend Außenbereich mit Grünfläche / Sportanlage) ergeben.

Als Folge der Überplanung wird es vor allem im Bereich der künftigen Parkpalette zu umfangreicher Überbauung und Neuversiegelung kommen. Durch den Verlust der Bodenfläche und der Gehölzbestände geht diese Teilfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Im bisherigen Plangebiet (B-Plan Nr. 770) ergeben sich kaum, westlich der Zuwegung zur Sportanlage nur geringe Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion.

Insgesamt ist der Verlust von ca. 900 m² Feldgehölz, 1.900 m² sonstiger (geringwertiger) Vegetation sowie von 49 durch Baumschutzverordnung bzw. -satzung geschützten Bäumen zu erwarten. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel) wird nicht zuwidergehandelt, sofern bestimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe unten). Eine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen, Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten wird nicht erfolgen.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf den Verlust von Lebensraumfunktionen werden im Grünordnerischen Fachbeitrag vor allem die notwendigen Bauzeitenregelungen (bezügl. Abriss von Gebäuden, Baumfällungen) angeführt. Besonders strikte Regelungen sind hierbei für Fällarbeiten erforderlich, von denen potenzielle Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind. Weitere nachteilige Auswirkungen der Überplanung sollen durch die Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten bei Neupflanzungen und durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper gemindert werden.

Um das Übertreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, werden außerdem die beiden folgenden Maßnahmen notwendig:

- Zeitlich vorgezogene Anbringung von mindestens 20 Doppelnisthilfen für Mehlschwalben an geeigneten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets,
- zeit- und ortsnahe Anpflanzung von heimischen Gehölzen auf einer Fläche von mindestens 1.738 m².

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, entlang der Rendsburger Landstraße, südlich der künftigen Parkpalette und entlang der Zuwegung zur Sportanlage (insgesamt 50 Bäume) sowie die Begrünung der westlichen Fassade der Parkpalette erforderlich. Ein Ausgleich im Umfang von weiteren 40 Bäumen erfolgt durch Anrechnung früherer Pflanzungen ("Ökokonto").

Darüber hinaus sind die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen (= außerhalb des Plangebiets) vorgesehen, um planbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren:

- Anlage von 1.973 m² halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Großer Wiesenberg, Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 3, Flurstück 36/3);
- Anlage von 1.738 m² Gehölzfläche in Kiel-Kronsburg (Gemarkung Wellsee, Flur 1, Flurstücke 17/6 und 17/4) als artenschutzrechtlich erforderliche Ersatzpflanzung.

- Bewertung

Aufgrund der umfangreichen Inanspruchnahme von geschützten Bäumen sowie daneben der Beseitigung von 900 m² Feldgehölz ist die Planung im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt" als **nicht umweltverträglich** zu bewerten.

5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der östliche Teil des Plangebiets stellt sich als weitgehend überbaut und versiegelt dar. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund früher erfolgter Aufschüttungen und Teilüberbauung auch im westlichen Teil des Gebiets ein natürliches Bodengefüge in weiten Teilen nicht mehr vorhanden ist. Auf den Grundstücken Seekoppelweg 2 und 4 befinden sich zwei kontaminationsverdächtige Flächen, deren bodenschutzfachliche Bewertung noch nicht abgeschlossen ist.

Als Folge der Überplanung ist im Bereich der künftigen Parkpalette eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von etwa 2.000 m² zu erwarten, womit ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum, Fläche für Grundwasserneubildung, Filterfunktion usw.) verbunden ist.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Überplanung würde sich für das Schutzgut Boden absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein formaler Ausgleich der oben dargestellten Beeinträchtigungen findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind. Relevant für das Schutzgut Boden ist in erster Linie die dort genannte Maßnahme zur Anlage einer halboffenen Weidelandschaft in Kiel-Rönne.

- Bewertung

Durch die zusätzliche Versiegelung im nordwestlichen Erweiterungsbereich ergeben sich Beeinträchtigungen, die insgesamt als **mittlere (abwägungsrelevante) Auswirkungen** der Planung einzustufen sind.

5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe der nordwestlichen Gebietsgrenze verläuft jedoch die naturnah umgestaltete Struckdieksau, die an dieser Stelle die Rendsburger Landstraße in einem Durchlass quert. – Lediglich im Nordwesten des Gebiets ist von einer nennenswerten Grundwasserneubildung auszugehen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Folge der mit der Überplanung verbundenen Versiegelung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Ein formaler Ausgleich dieser Beeinträchtigung findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Die Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet ist insgesamt als **geringe Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

5.5 Schutzgut "Luft"

- Bestand und Vorbelastung

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Über die Luftqualität im Bereich des Plangebiets liegen keine Daten vor. Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Luftschadstoff-Grenzwerte im Gebiet deutlich unterschritten

werden. Als Folge der Überplanung des Gebiets ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten, die wiederum eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität bewirken könnte.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Luft voraussichtlich nur **geringe (abwägungsrelevante) Auswirkungen**.

5.6 Schutzgut "Klima"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Fachplan "Klima" des Kieler Landschaftsplans stellt den bereits bebauten Bereich des Plangebiets (= Geltungsbereich des B-Plans Nr. 770) als Gebiet mit bioklimatischer Belastung dar, die nordwestlich angrenzenden, bisher noch nicht überplanten Flächen hingegen als Offenlandklimatop mit günstigen klimatischen Eigenschaften.

Aufgrund der Versiegelungsmaßnahmen im Bereich der künftigen Parkpalette wird sich das Kleinklima im Gebiet geringfügig verändern. Eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung und eine Abnahme der Verdunstung sind zu erwarten, was eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit zur Folge haben wird. Eine Quantifizierung dieser Auswirkungen ist nicht ohne Weiteres möglich.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation und der derzeitigen lokalklimatischen Verhältnisse ergeben.

Eine geringfügige Minderung der unerwünschten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Klima" wird durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der Parkpalette (s.o.) erfolgen. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (Maßnahme zum Grundausgleich: Anlage einer halboffenen Weidelandschaft).

- Bewertung

Die Beeinträchtigung des Lokalklimas im Bereich der künftigen Parkpalette ist letztlich als **geringe Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Bestand und Vorbelastung

Im Landschafts- bzw. Ortsbild ist eine scharfe Trennung zwischen den schon bisher intensiv gewerblich genutzten Bereichen und der nordwestlich angrenzenden Fläche (Sportanlage) offensichtlich. Trotz einzelner baulicher Anlagen bzw. Nutzungen wird letztere als Grünfläche wahrgenommen. Aus westlicher Richtung wirkt der Gehölzbestand südlich der Rendsburger

Landstraße als dichter Grüngürtel, der sowohl eine Abschirmung der Grünflächen zur Straße hin als auch eine Abschirmung des Familia-Marktes bewirkt. Die nordwestliche Erweiterungsfläche ist öffentlich zugänglich und hat als Teil der Grünfläche/Sportanlage Bedeutung für die Erholungsfunktion.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung wird sich die Landschaftsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der künftigen Parkpalette deutlich verändern. An die Stelle eines Grünbestandes treten die Baukörper der angrenzenden gewerblichen Nutzung. Sowohl die abschirmende Wirkung als auch die Bedeutung der künftig vollständig überbauten Flächen für die Naherholung (Sport) gehen verloren.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen der Überplanung sollen durch möglichst weitgehenden Schutz des vorhandenen Baumbestandes und durch die Eingrünung der neu anzulegenden Stellplätze mit Bäumen gemindert werden. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind.

- Bewertung

Die Veränderung der Landschaftsstruktur wird nachteilige Folgen für das Landschafts- bzw. Ortsbild der nordwestlichen Teilflächen und für die Erholungseignung der Erweiterungsfläche haben. Diese Folgen sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft als **mittlere Auswirkung (abwägungsrelevant)** zu bewerten.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand und Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich des Plangebiets befinden sich weder eingetragene Kulturdenkmale noch Bestandteile einer historischen Kulturlandschaft, die von einer Überplanung direkt betroffen sein könnten. Diesbezügliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im üblichen Sinne sind also nicht erforderlich.

Da die nordwestliche Erweiterungsfläche im Bereich des früheren nationalsozialistischen "Arbeitserziehungslagers Nordmark" liegt, für das westlich des aktuellen Plangebiets vor einigen Jahren ein Gedenkort mit Infotafeln geschaffen wurde, sind im Rahmen von Bauarbeiten historisch bedeutsame Funde im Boden möglich. In diesem Fall wäre die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Eine Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen ist nicht zu erwarten. Die aktuelle Planung ist insofern 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 das derzeit zur Überplanung anstehende Gebiet als Gewerbliche Baufläche / Sonderbaufläche (östlicher Teilbereich des Plangebiets) bzw. als Spezielle Grünfläche / Sportanlage (nordwestlicher Teilbereich des Plangebiets) dar.

Die Darstellungen der 31. FNP-Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans 984 V widersprechen somit im Bereich der künftigen Parkpalette den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans.

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

Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffemissionen ist als Folge der Überplanung nicht zu erwarten. 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

Die bauliche Erweiterung des Familia-Marktes wird auf einer bereits vollständig versiegelten Fläche erfolgen. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen platzsparend in einer Parkpalette mit zwei Ebenen nachgewiesen werden.

Die Anzahl und die genaue Anordnung der Stellplätze – zwei Größen, die sich direkt auf den tatsächlichen Flächenverbrauch auswirken – sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.

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.

Die hierfür erforderliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurde für die vorliegende Bauleitplanung mit Hilfe der "Kieler Bilanzierungsmethode" vorgenommen. Diese für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel abgestimmte und regelmäßig verwendete Berechnungsmethode konkretisiert die Vorgaben des Erlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und der zugehörigen Anlage "Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH vom 09.12.2013).

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem daraus sich ergebenden Kompensationserfordernis und die konkrete Benennung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind dem "Grünordnerischen Fachbeitrag" des Büros IPP zu entnehmen (IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung, 2014). Eine kurze Übersicht über die dort dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält der Abschnitt 5.2 des vorliegenden Umweltberichts.

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.

Im weiteren Sinne sind alle Maßnahmen, die der Minderung oder dem Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dienen, auch wirksam im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel. Hierzu zählt auch die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken

Soweit für die Umweltprüfung Fachbeiträge herangezogen wurden, handelt es sich um Ergebnisse standardisierter Erhebungen bzw. Berechnungen. Zur Prognoseunsicherheit auf der Ebene der Bauleitplanung gehört es jedoch, dass eine sichere Quantifizierung nicht für alle Arten von Umweltauswirkungen (z.B. Zunahme von Immissionen, Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, Veränderung des Lokalklimas) möglich ist.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 984 V

- Überprüfung: Wurden Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen wie vorgesehen durchgeführt?
- Überprüfung: Wurden im Zuge der Baumaßnahme Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erkennbar, die von den Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung abweichen?

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 984 V

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

5 Jahre nach Ratsbeschluss zur 31. FNP-Änderung

- Überprüfung: Wurde der Bebauungsplan Nr. 984 V, 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

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

- BIOPLAN – Biologie & Planung, 2013: B-Plan Nr. 984 V "Rendsburger Landstraße" der Landeshauptstadt Kiel – Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) BNatSchG – Artenschutzbericht (ASB).
- IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung, 2014: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 984 V "Familia Rendsburger Landstraße" der Landeshauptstadt Kiel.
- LAIRM Consult, 2014: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 984 V der Stadt Kiel.

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 § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung</u> (mit kurzer Erläuterung)
Mensch (Lärm)	Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant) Keine beurteilungsrelevante Zunahme des Verkehrslärms. Geringfügige Zunahme des Gewerbelärms unter Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm. Keine planbedingten Konflikte durch Sportlärm (Nutzung der Stellplatzanlage).
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete	Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant) Inanspruchnahme von ca. 900 m ² Feldgehölz und ca. 1.900 m ² geringwertigen Flächen sowie von 49 geschützten Einzelbäumen. Keine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen, von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.
Boden	Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Flächenversiegelung im Bereich der künftigen Parkpalette, dort dauerhafte Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts.
Wasser	Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant) Verringerung der Grundwasserneubildung im Bereich der geplanten Parkpalette.
Luft	Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant) Geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität.
Klima	Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant) Geringfügige Beeinträchtigung des Lokalklimas.
Landschaft	Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant) Deutliche Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich der künftigen Parkpalette. Keine erhebliche Auswirkung auf den Biotopverbund.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Umweltverträglich Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.

Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen zum Teil den Darstellungen 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.