

■ GUTACHTEN

Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft in Kiel



■ Gliederung

Aufgabenstellung	5
Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6

ANALYSE

Planerische Vorgaben	12
Städtebauliche Struktur und Dichte	14
Umgebende Nutzungen	16
Grün- und Freiraumstrukturen	18
Verkehrswege und Verbindungen	20
Sichtbeziehungen	22

SYNTHESE

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	30
Vorplanung Möbel Kraft	32
Stärken und Schwächen	34

RESÜMEE

Kriterien für die Entwurfserarbeitung	38
Fazit	41

■ Aufgabenstellung

Die Firma Möbel Kraft aus Bad Segeberg plant in der Landeshauptstadt Kiel die Errichtung eines Möbelmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungshaus der Fa. Möbel Kraft und einem SB-Möbelhaus der Fa. SCONTO. Die geplante Bruttogeschossfläche der beiden Möbelhäuser beträgt insgesamt ca. 80.000 m².

Unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplatz- und Nebenanlagen sowie Freiflächen wird das Ansiedlungsvorhaben eine Fläche von rund 11,5 Hektar beanspruchen. Es handelt sich mithin um ein Vorhaben, das bereits allein aufgrund seines Flächenbedarfs potenziell geeignet ist, das Stadt- und Landschaftsbild zu beeinflussen.

Zudem stellt ein Vorhaben dieser Größenordnung erhöhte fachplanerische Anforderungen, beispielsweise bezüglich der Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung des Lärmschutzes und der Oberflächenentwässerung. Zudem ist die Verträglichkeit mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept sicherzustellen.

Die Landeshauptstadt Kiel beabsichtigt, durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ansiedlungsvorhaben zu schaffen.

In Vorbereitung dieser Bauleitplanverfahren wurde eine Prüfung von mehreren alternativen Standorten innerhalb des Kieler Stadtgebiets durchgeführt.

Hierbei stellte sich eine Fläche zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Olof-Palme-Damm (B76) und A 215 als besonders geeigneter Standort heraus. Sie ist Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Der Untersuchungsraum umfasst hierbei nicht nur die für das eigentliche Ansiedlungsvorhaben benötigten Flächen, sondern nimmt auch den angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum mit in den Blick. Zunächst wird im Zuge einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse die heutige Situation des Untersuchungsraumes abgebildet.

Insbesondere werden die Bedeutung der Fläche im Stadtgefüge, die Ortseingangssituation, Landschaftsräumliche Bezüge, Sichtbeziehungen und benachbarte Nutzungsstrukturen analysiert. In einer Synthese werden die vorhandenen Potenziale und Konflikte aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht in Bezug auf den Standort und den Untersuchungsraum aufgezeigt.

Abschließend wird eine Beurteilung und Bewertung vorgenommen, welche Auswirkungen die Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens „Möbelmarktzentrum“ auf das Stadt- und Landschaftsbild im Untersuchungsraum auslösen kann. Aus diesen Erkenntnissen werden städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Kriterien abgeleitet, die als Bewertungsgrundlage für die weitere Entwurfserarbeitung dienen sollen.



[1] Schrägluftbild Westring

■ Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der für das Möbelmarktzentrum zu untersuchende Standort ist in ca. 1.500 m Entfernung zum Kieler Stadtzentrum gelegen.

Er wird im Süden durch die Autobahn A 215 und im Westen durch die als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße B 76 deutlich begrenzt.

Östlich des ins Auge gefassten Standortes verläuft die wichtige Hauptverkehrsstraße Westring (K 10), nördlich der Hasseldieksdammer Weg.

Aus der Stadtkarte werden die derzeitigen Nutzungen als Kleingartenanlagen, Parkflächen und Sportflächen deutlich. Östlich schließen sich die innenstadtnahen Wohnquartiere an.

Auf den nachfolgenden Seiten ist die vorgenommene Abgrenzung des engeren und weiteren Untersuchungsraumes dargestellt.

Eingetragen ist zum einen das voraussichtliche Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans für das Möbelmarktzentrum. Es bildet den engeren Untersuchungsraum für das Vorhaben und wird im Norden durch den Hasseldieksdammer Weg, im Osten durch den Westring, im Süden durch die Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde von 1412“ und im Westen durch die Trainings- und Fußballplätze des FC Kilia und die B 76 begrenzt.

Der weitere Untersuchungsraum umfasst auch die Nutzungs-, Bau- und Freiraumstrukturen in den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen, um auf dieser Grundlage eine Analyse und Bewertung der stadträumlichen Bedeutung der Fläche vornehmen zu können.



Lage des Untersuchungsraumes





Hasseldieksdamer Weg

B76 Olof-Palme-Damm

Westring

Schützenwall

Autobahn A215

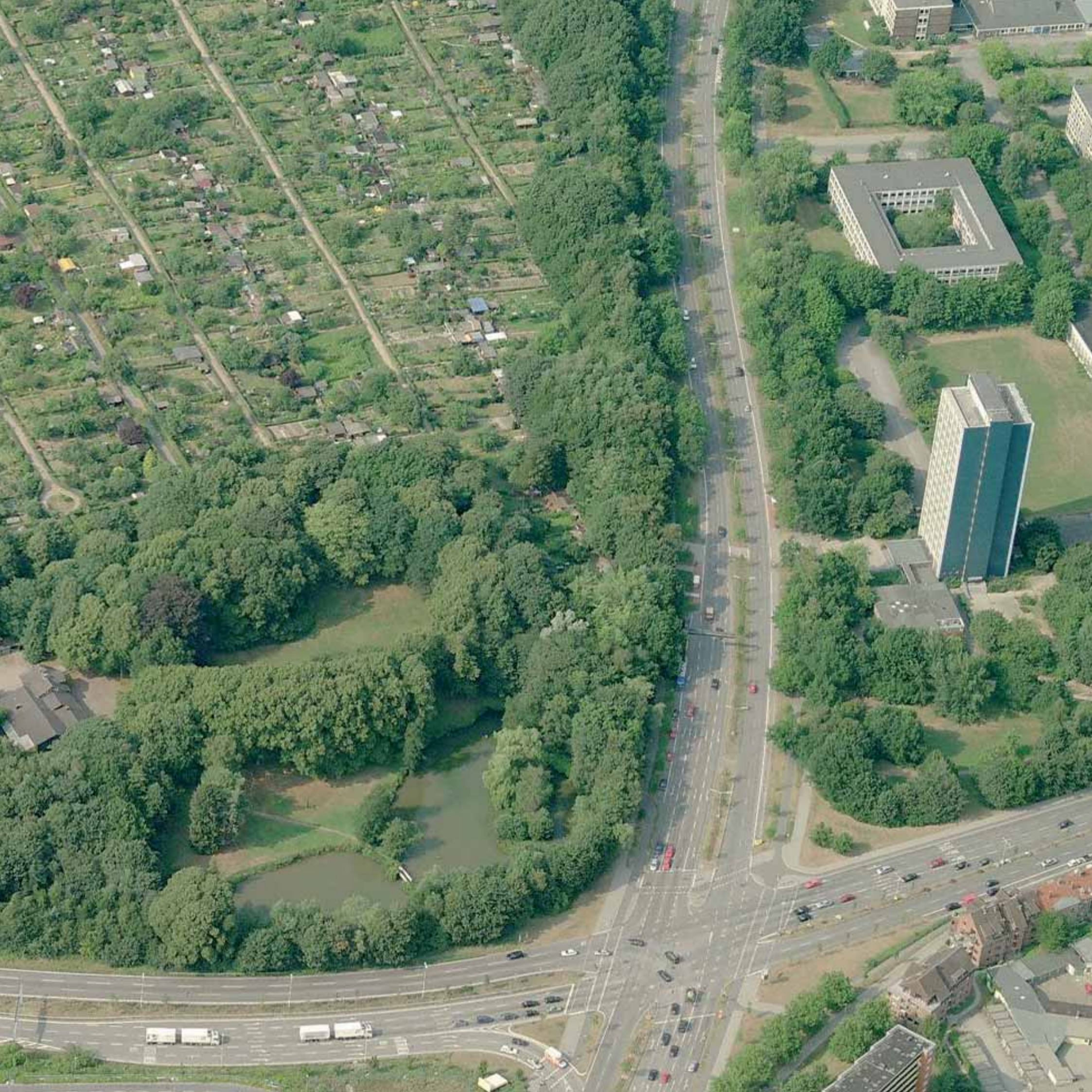
IKEA

CITTI-PARK

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

■ Analyse







[2]

[2] Schrägluftbild
Parkanlage

■ Planerische Vorgaben

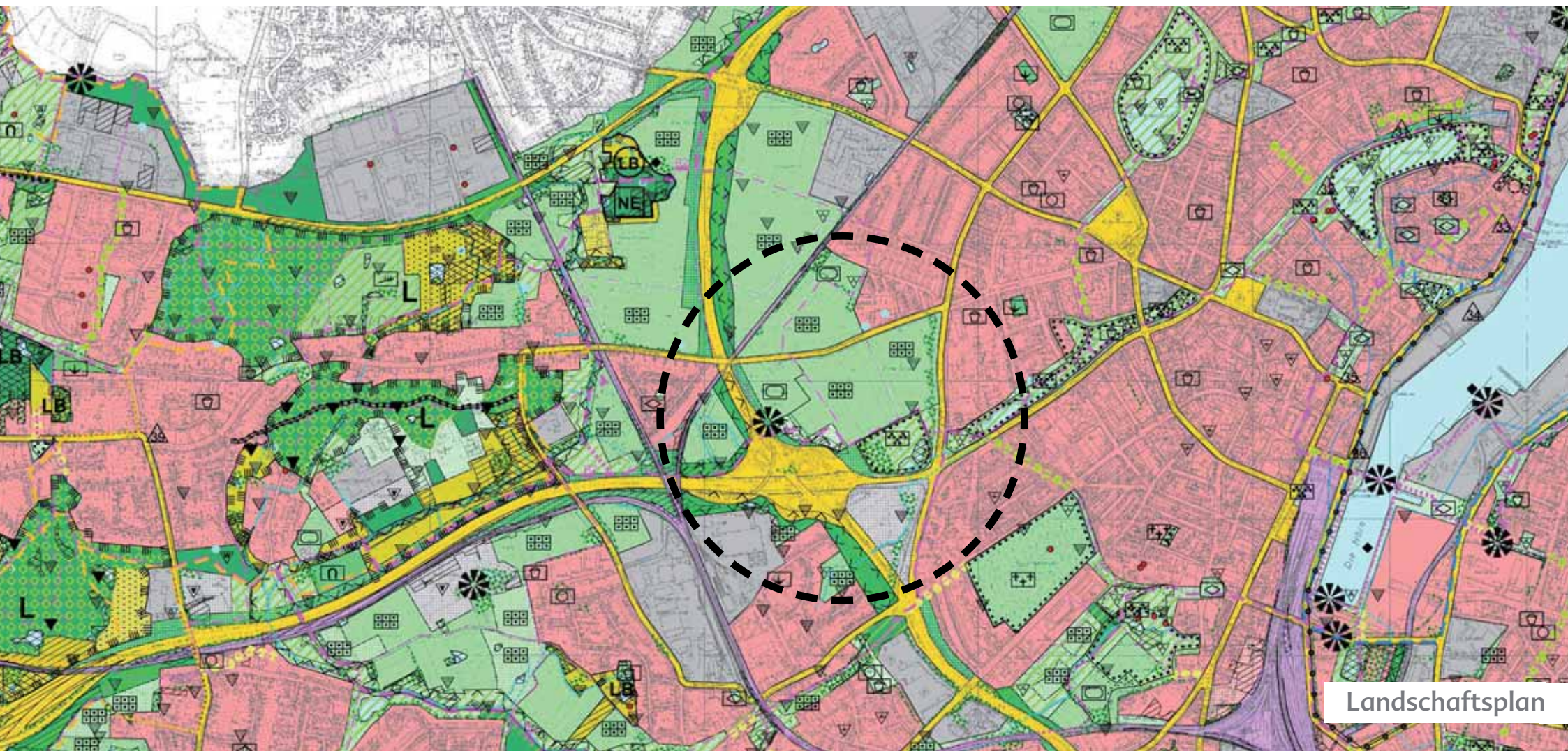
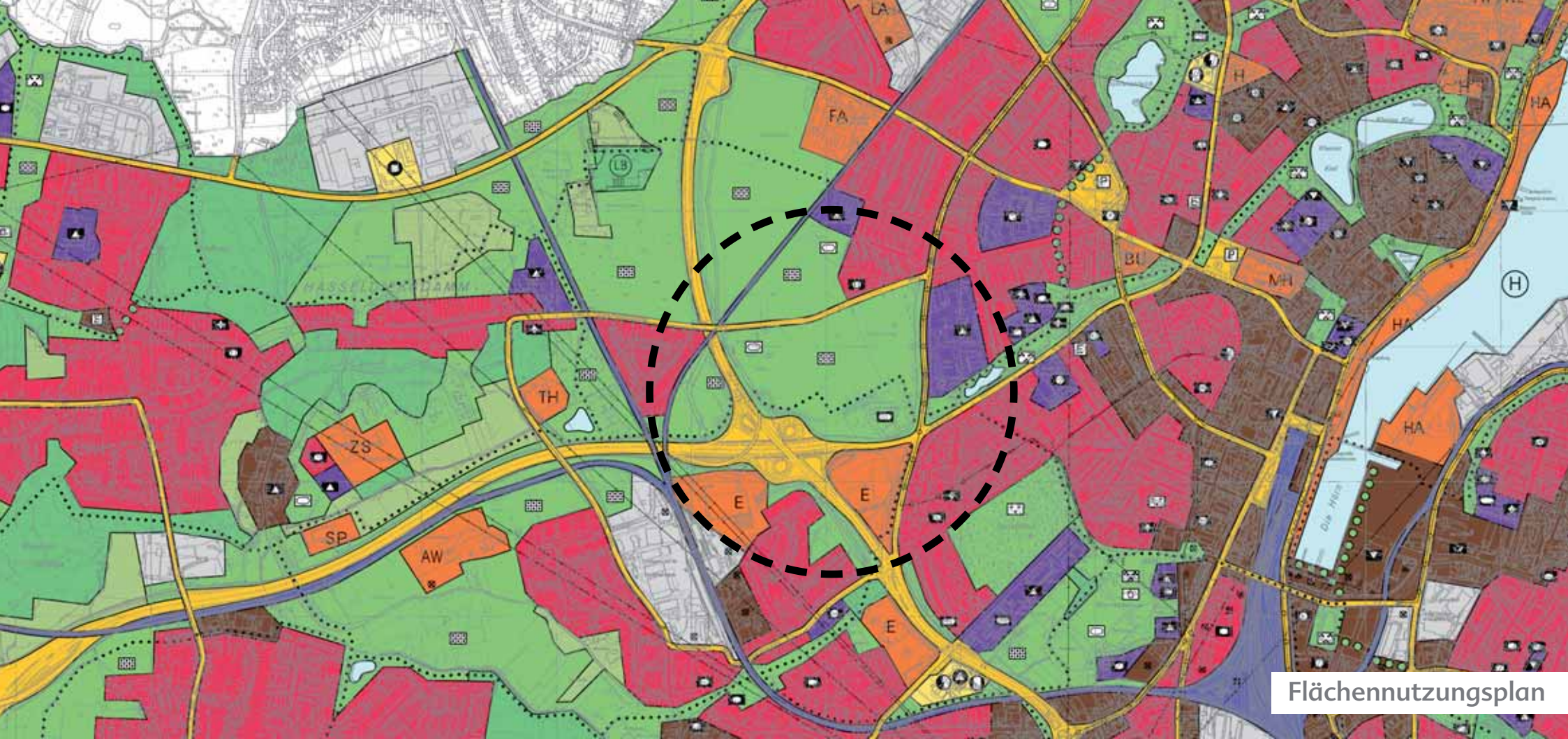
Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Untersuchungsgebiets überwiegend Kleingartenflächen dar. Am Hasseldieksdammer Weg sind Flächen für Sportanlagen dargestellt. Nördlich der hier auslaufenden Autobahn A 215 und im weiteren Verlauf des Schützenwalls sind Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um die Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde von 1412“ (nicht-öffentlich, als Sportanlage dargestellt) sowie die öffentlichen Parkanlagen des so genannten Schützenparks. Entlang der genannten Parkanlagen verläuft eine übergeordnete Wegeverbindung aus den westlichen Stadtteilen in Richtung Innenstadt. Am Westring sind größere Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Es handelt sich um das regionale Berufsbildungszentrum. Weiter nördlich, nordöstlich und südöstlich schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich der Autobahn

A 215 sind zwei Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (CITTI-Park und IKEA) dargestellt.

Im Landschaftsplan ist ebenfalls ein Großteil des Gebietes als Kleingartenanlage dargestellt. Durch das Untersuchungsgebiet verläuft ein Wanderweg 2. Ordnung, der vom Stadtzentrum nach Westen in den Landschaftsraum führt und dort an den Grüngürtelwanderweg anknüpft. Im Westen, an der Brücke über den Olof-Palme-Damm, ist im Verlauf dieses Weges ein Aussichtspunkt eingetragen. Weiterhin führt ein Verbindungs-Wanderweg und ein untergeordneter Neben-Wanderweg durch weitläufige Kleingartenanlagen nach Norden. Entlang des Westrings ist ein landschaftsprägender Gehölzstreifen eingetragen. Die Parkanlage der Großen Grünen Schützengilde ist ebenfalls als ein landschaftsprägender Gehölzbestand eingetragen, der dort

befindliche Teich als geschütztes Biotop. Die gesamte Liegenschaft ist im Übrigen als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Zwischen Kleingartenanlagen und der Autobahn A 215 ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Entlang des Schützenwalls und entlang der Autobahn ist für den Biotop- und Artenschutz der Erhalt und die Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen vorgesehen; für einen straßenbegleitenden Streifen am Olof-Palme-Damm die Entwicklung von Schutzgrün.

Das Untersuchungsgebiet ist in einem Übergangsbereich zwischen vorstädtischem Landschaftsraum und dem Stadtraum der Kernstadt gelegen. Wichtige Wegeverbindungen im Freiraumverbund verlaufen durch das Untersuchungsgebiet.





[3]

[3] Luftbildausschnitt
Berufliche Schule

■ Städtebauliche Strukturen und Dichte

Die städtebaulichen Strukturen im Untersuchungsraum stellen sich sehr heterogen dar, auch die bauliche Dichte variiert innerhalb des Untersuchungsraumes stark.

Kleingartenkolonien mit einer kleinteiligen Laubenbebauung in eher loser Anordnung prägen den nordwestlichen und zentralen Teil des Untersuchungsraumes.

Westlich des Olof-Palme-Damms (B 76) schließt sich eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Gartenbezug an.






Demgegenüber sind die nordöstlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Untersuchungsraumes deutlich städtischer geprägt.

Die Wohnquartiere im Übergang zum Innenstadtbereich sind durch dichte Blockrandbebauung gekennzeichnet.

An ihren Rändern sind Stadterweiterungen in Reihen- oder Zeilenbauweise vorzufinden. Sie weisen ebenso wie die Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsraum vorwiegend durch Abstandsgrün geprägte Freiräume und eine mittlere städtebauliche Dichte auf. Vereinzelt sind Punkthochhäuser als städtebauliche Dominanten vorzufinden, so am Westring (Berufliche Schule) und an der Robert-Koch-Straße (Wohnen).

Die beiden großflächigen Einzelhandelszentren „CITTI Park“ und „IKEA“ im Süden des Untersuchungsraumes entfalten aufgrund ihrer Dimensionen und ihrer Sonderbauformen eine große Raumwirksamkeit, die insbesondere von der Autobahn A 215 und dem Olof-Palme-Damm/B 76 aus erlebbar wird.

Legende

	Gartenlauben
	Einzelhäuser
	Reihen oder Zeilen
	Offene Strukturen
	Blockrandbebauung
	Großformen



Strukturen und Dichte M 1 : 5.000



[4]



[5]

[4] Einkaufszentrum
CITTI-Park

[5] Wohnbebauung Robert-
Koch-Straße

■ Umgebende Nutzungen

Neben der Freizeit- und Erholungsnutzung in den Freiflächen und Kleingartenanlagen sind drei Hauptnutzungsarten im Untersuchungsraum vorherrschend: Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen und großflächiger Einzelhandel.

Von regionaler Bedeutung sind die Einzelhandelszentren „CITTI Park“ (Elektronik, Bekleidung, Sportartikel, Dienstleistungen, Lebensmittel, Gastronomie) und „IKEA“ (Möbelhaus/ Einrichtungshaus, Gastronomie).

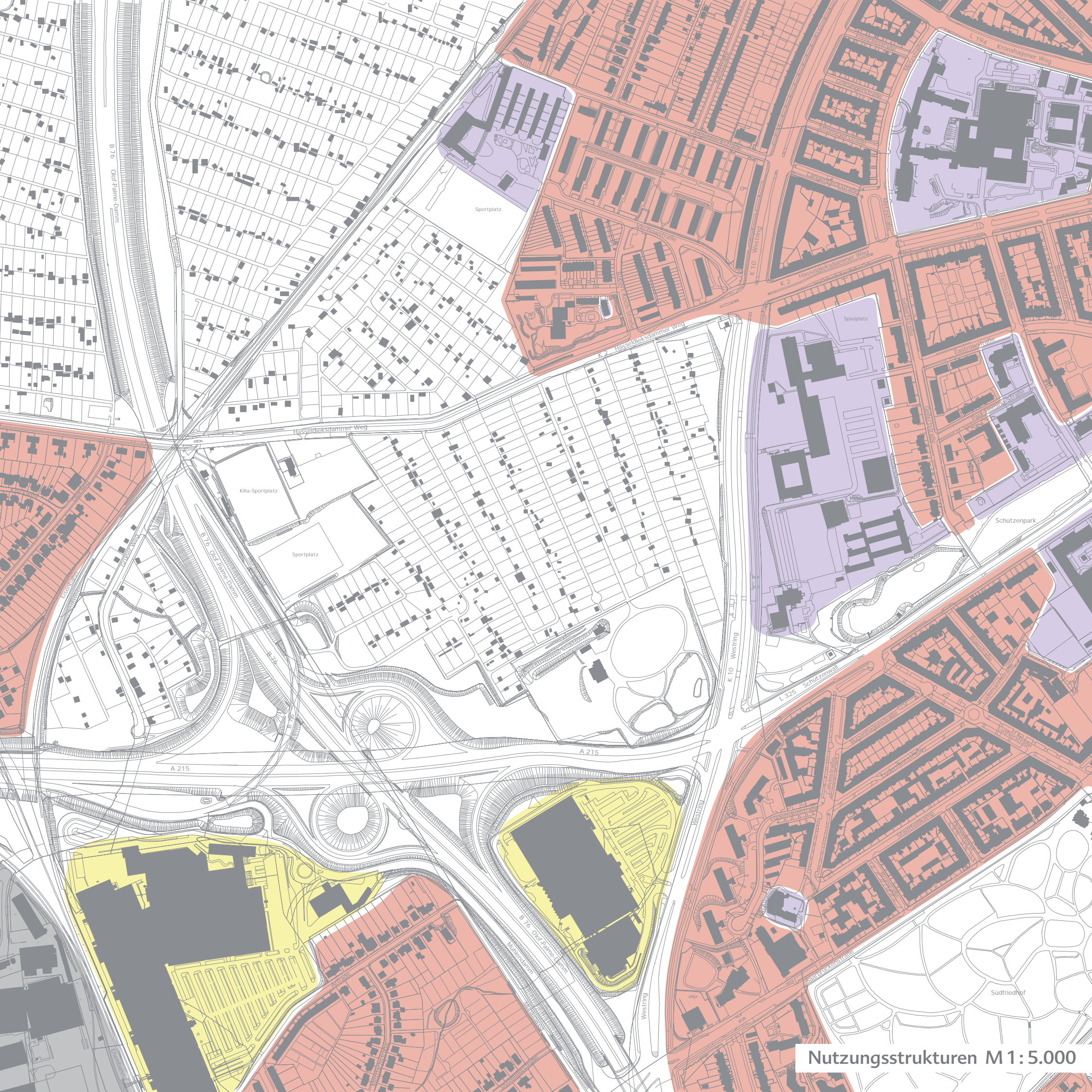
Das regionale Berufsbildungszentrum für Soziales, Ernährung und Bau der Landeshauptstadt Kiel befindet sich östlich des Westrings und ist ebenfalls von regionaler Bedeutung. Weitere Gemeinbedarfseinrich-

tungen sind eine Schule und ein Klinikum im Norden sowie eine Kirche und das Landgericht Kiel im Süden des Untersuchungsraumes.

In den übrigen Bereichen ist das Wohnen die vorherrschende Nutzungsart.

Legende

- Überwiegend Wohnen
- Öffentliche Einrichtungen
- Großflächiger Einzelhandel
- Gewerbe



Sportplatz

Killa-Sportplatz

Sportplatz

Spielplatz

Schützenpark

Südriedhof



[6]



[7]

[6] Schrägluftbild
Parkanlage

[7] Lineare Grünelemente
am Westring

■ Grün- und Freiraumstrukturen

Der engere Untersuchungsraum, die eigentliche Vorhabenfläche, präsentiert sich heute als eine stark durchgrünte Kleingartenlandschaft (Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“). Sie ist gleichzeitig Teil eines erkennbaren Grünzuges, der von der Naturlandschaft im Norden und Westen über den Schützenpark bis in die Innenstadt führt und der hierbei die bereits erwähnten Wanderwege einbettet.

Randlich neben den Kleingartenflächen sind die Sportflächen des FC Kilia Kiel gelegen. Von diesen offenen Strukturen deutlich zu unterscheiden sind stärker baumbestandene, teils waldartige Parkanlagen.

Die private, als Gartendenkmal eingetragene Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde“ im Süden des Untersuchungsraums grenzt sich gegenüber den nördlich gelegenen Kleingartenflächen, aber auch gegenüber der Autobahn A 215 und dem Westring durch einen sehr dichten Baumbestand deutlich ab.

Der öffentlich zugängliche Schützenpark am Schützenwall ist ebenfalls durch einen dichten Baumbestand geprägt, öffnet sich jedoch gegenüber dem Straßenraum.

In gleichem Maße ortsprägend für den Untersuchungsraum wie die flächigen Grünstrukturen sind lineare Elemente, die sich im Wesentlichen entlang der Hauptverkehrsstraßen befinden: Der Westring wird von gleich drei Baumreihen alleeartig begleitet und zusätzlich im Westen durch einen waldartigen Gehölzstreifen gesäumt. Der Hasseldieksdammer Weg grenzt sich nach Süden durch eine deutlich wahrnehmbare, offene Baumreihe ab. Die Bundesautobahn A 215 und die Bundesstraße 76 (Olof-Palme-Damm) verlaufen überwiegend in Troglage, wobei die Böschungen einen umfangreichen Gehölzbewuchs aufweisen, die zu einem grünen Charakter beitragen.

Im deutlichem Gegensatz zu den genannten grünen Freiraumelementen stehen die versiegelten, städtisch geprägten Freiräume: Die großflächigen Stellplatzanlagen der Einzelhandelsnutzungen „CITTI Park“ und „IKEA“ ebenso wie die raumwirksamen, ungestalteten Verkehrsflächen der Autobahn.

Legende

-  Grün- und Sportflächen
-  Großflächig versiegelte Freiflächen
-  Dichte Gehölzstrukturen
-  Parkanlagen
-  Lineare Grünelemente





[8]



[9]



[10]

[8] Kleingartenweg
 [9] Olof-Palme-Damm
 [10] Westring

Verkehrswege und Verbindungen

Das Untersuchungsgebiet ist am Kreuzungspunkt wichtiger Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen gelegen.

Die Bundesautobahn A 215 verbindet die Landeshauptstadt Kiel mit dem übergeordneten Fernstraßennetz in Richtung Rendsburg, Schleswig, Flensburg und Hamburg. Sie weist je zwei Richtungsfahrstreifen auf und geht am Knotenpunkt mit dem Westring in das Stadtstraßennetz (Westring, Schützenwall) über.

Die Bundesstraße B 76 (Olof-Palme-Damm) bildet mit der BAB A 215 innerhalb des Plangebiets ein Autobahnkreuz. Die Bundesstraße 76 übernimmt in Kiel die Funktion einer Stadtautobahn und ist anbaufrei ausgebaut. Sie verläuft im Weiteren nach Norden in Richtung Eckernförde; südlich des Untersuchungsraumes schließt sie an die Bundesstraßen in Richtung Lübeck/Plön und Bad Segeberg an.






Die Verkehrsanbindung ist daher überdurchschnittlich gut. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie das Stadtstraßennetz ist über den Westring möglich, ohne dass hierbei Bereiche mit sensibler Nutzung wie Wohngebiete direkt berührt werden.

Der Hasseldieksdammer Weg verbindet als Kreisstraße die Innenstadt mit den westlich gelegenen Stadtteilen und weist den Charakter einer Sammelstraße auf. Im weiteren Verlauf sind auch Wohngrundstücke direkt von dieser Straße erschlossen.

Haltestellen des ÖPNV (Bus) befinden sich am Westring und am Hasseldieksdammer Weg. Diese beiden Straßen haben auch begleitende Geh- und Radwege.

Wanderwege durch die Kleingartenanlagen verbinden den Untersuchungsraum mit dem Schützenpark und der Innenstadt sowie mit den weiteren Kleingartenanlagen und Landschaftsräumen, die sich nördlich und westlich des Untersuchungsraumes anschließen.

Legende

-  Autobahnen bzw. Schnellstraßen
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Wanderwege
-  Querungspunkte
-  nachrangige Wanderwege



Sportplatz

Killa-Sportplatz

Sportplatz

Spielplatz

Schützenpark

Sudfriedhof

Verkehrswege M 1 : 5.000



[11]



[12]



[13]

[11] Leitbepflanzung Westring

[12] Werbepylon IKEA

[13] Hochhaus der Beruflichen Schule

■ Sichtbeziehungen

Die großflächige Kleingartennutzung in den zentralen Bereichen des Untersuchungsraumes ist heute nur sehr eingeschränkt von Außen wahrnehmbar. Dies liegt in erster Linie an den Grünelementen, die die Fläche gegenüber den umgebenden Straßenräumen abschirmen: Von Westen und Südwesten aus ist eine Einsehbarkeit der Vorhabenfläche nicht gegeben, da die Autobahn A 215 und die Bundesstraße B 76 hier in Troglage verlaufen und auch die Brückenbauwerke dieser beiden Verkehrswege niedriger gelegen sind als die Vorhabenfläche. Zudem sind die Böschungen der Verkehrswege stark eingegrünt und mit Gehölzen bewachsen.

Ebenfalls nicht einsehbar ist die eigentliche Vorhabenfläche von Süden und Südosten, also von der Autobahn A 215 und dem Knotenpunkt Westring - Schützenwall aus. Hier bildet die waldartige Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde“ eine visuelle Barriere.

Auf dem Westring leiten die regelmäßigen seitlichen und mittigen, alleearartigen Baumpflanzungen das Auge des Betrachters. Der Blick auf die Vorhabenfläche ist durch einen in zweiter Reihe gelegenen dichten Gehölzstreifen verstellt.

Die Baumreihe entlang des Hasseldieksdammer Wegs ermöglicht abschnittsweise immer wieder Einblicke auf die südlich gelegene Kleingartenfläche.

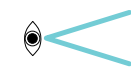
Die dominanten Bauvolumina der Einzelhandelsstandorte „CITTI-Park“ und „IKEA“ ziehen die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich. Dies wird verstärkt durch die jeweiligen Werbepylone.

Die Hochhäuser am Westring (Berufliche Schule) und an der Robert-Koch-Straße (Wohnen) stellen als städtebauliche Dominanten wichtige Orientierungspunkte im Stadtraum dar.

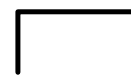
Legende



Städtebauliche Hochpunkte



Einblicke



Bauliche Kanten



Böschungen



Private Parkanlage, dichter Gehölzrand



Dichte Gehölzstrukturen

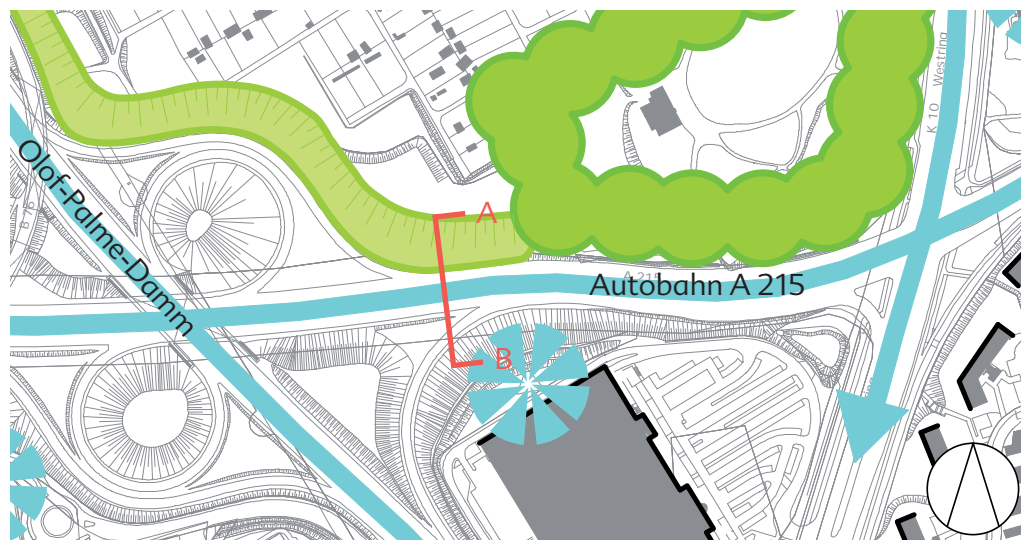
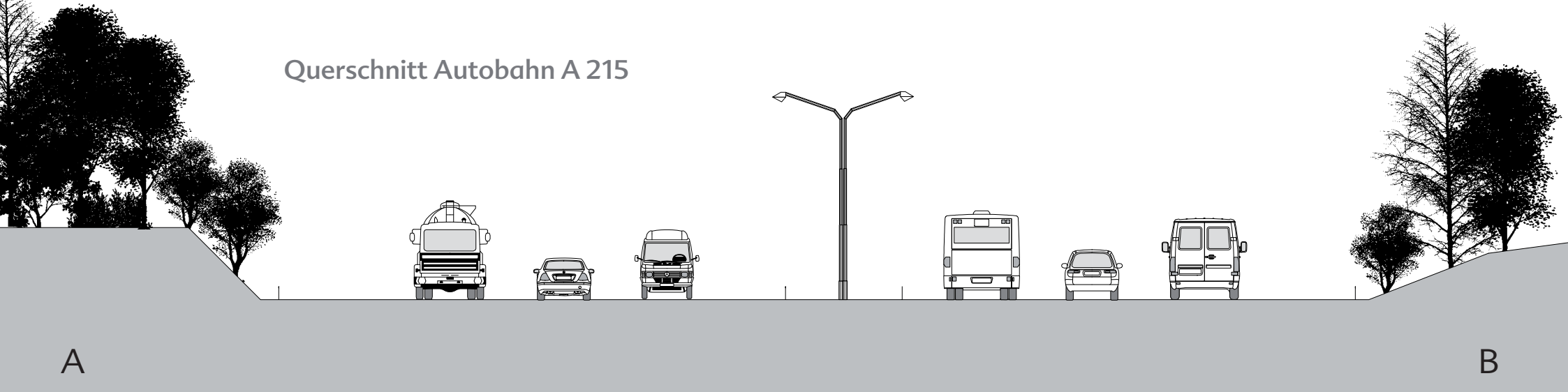


Lockere Gehölzstrukturen



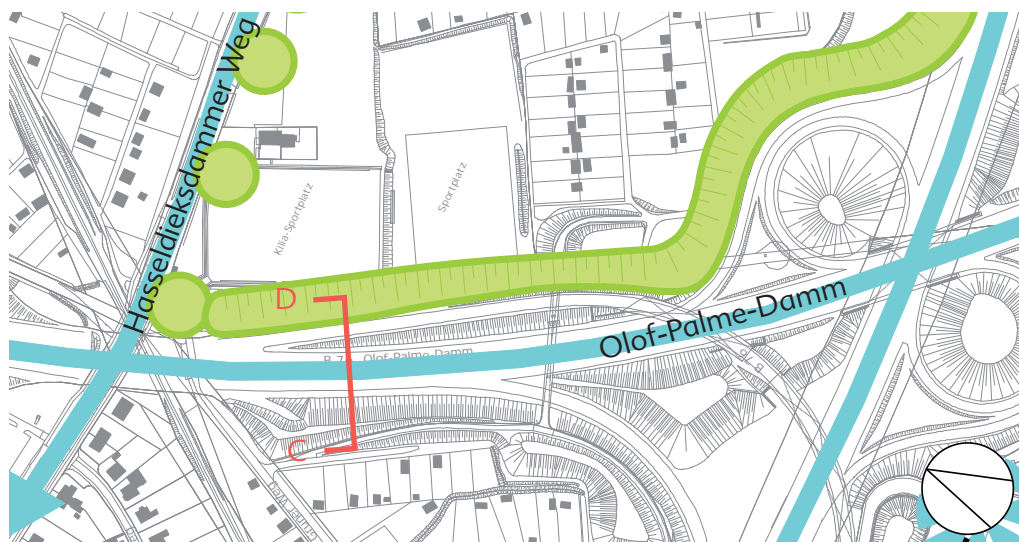
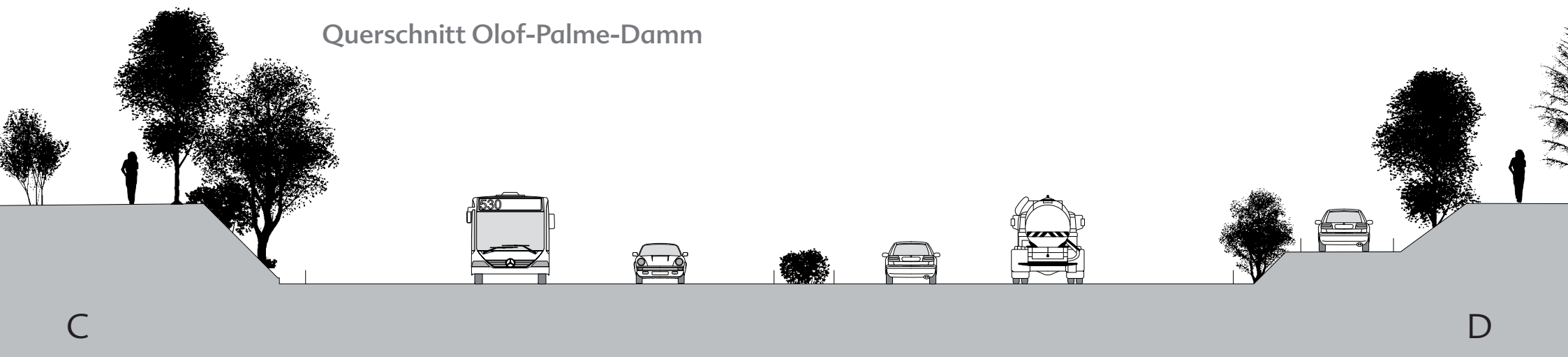
Sichtbeziehungen M 1 : 5.000

Querschnitt Autobahn A 215



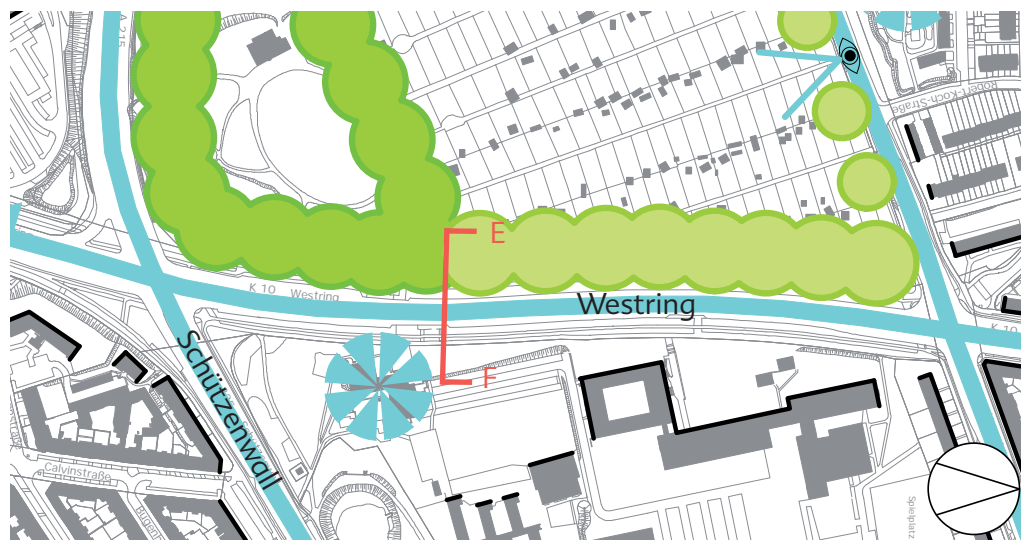
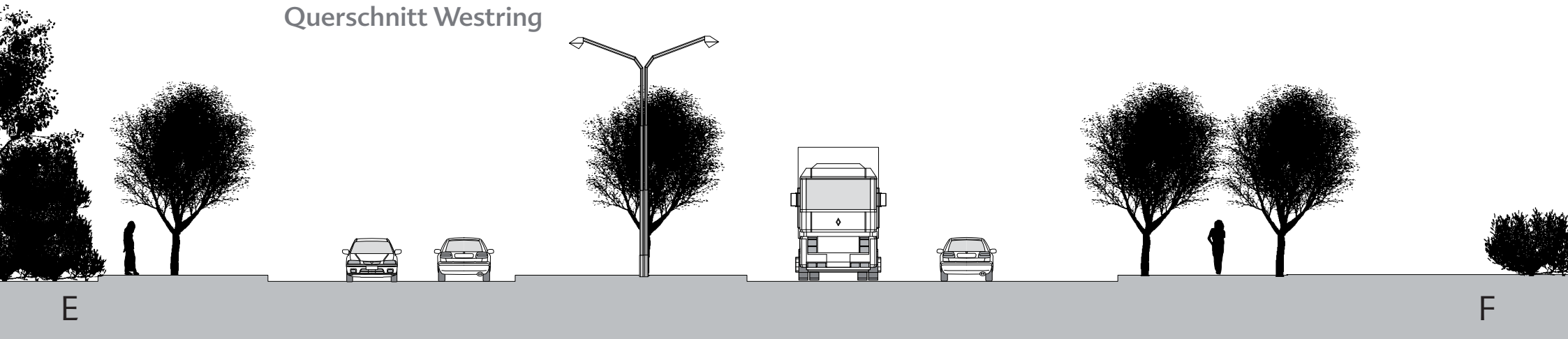
Die Autobahn A 215 geht im Bereich des Untersuchungsraumes in das Stadtstraßennetz über. Sie verläuft in Troglage. Die Böschungen sind dicht mit Gehölzen bewachsen, was insbesondere die Einsehbarkeit der nördlich gelegenen Vorhabenfläche verhindert. Weiter östlich geht der Gehölzbestand nahtlos in die waldartige Parkanlage der Schützengilde über.

Querschnitt Olof-Palme-Damm



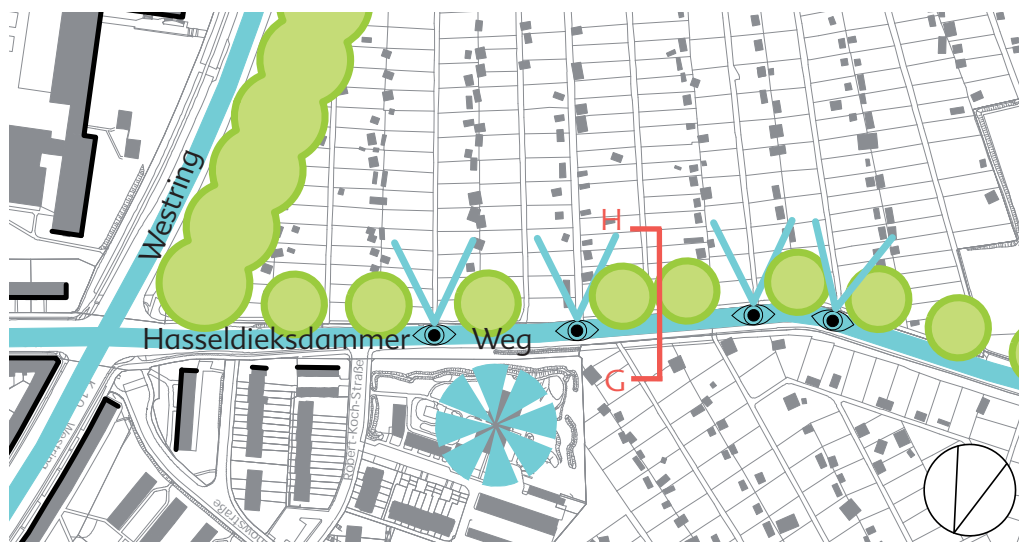
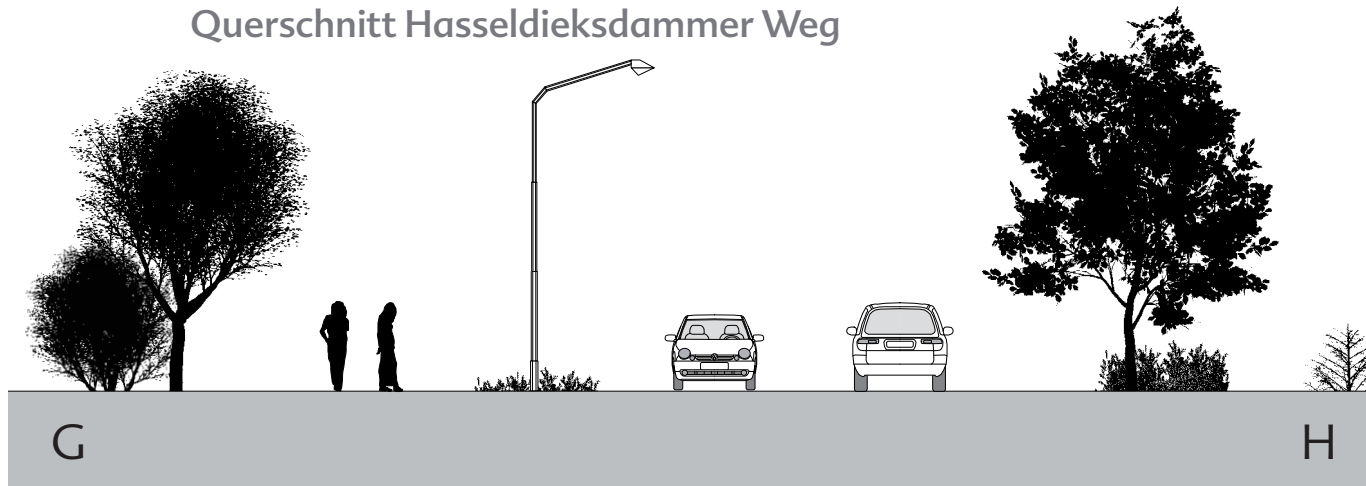
Die anbaufreie, als Schnellstrasse ausgebaut B 76 verläuft im Westen des Untersuchungsraumes in einer Troglage. Die Böschungen sind dicht bewachsen, so dass Ausblicke auf die Vorhabenfläche nicht möglich sind.

Querschnitt Westring



Der Westring ist als wichtige Hauptverkehrsstraße im Stadtstraßennetz vierspurig ausgebildet. Die regelmäßigen, alleearartigen Baumpflanzungen an den Seiten und auf dem Mittelstreifen der Straße wirken als visuell stark leitende Elemente. Blicke nach Westen auf die Vorhabenfläche sind aufgrund eines dichten Gehölzstreifens nicht möglich.

Querschnitt Hasseldieksdammer Weg



Der Hasseldieksdammer Weg weist den Querschnitt einer typischen Wohnsammelstraße auf. Der südlich der Straße vorhandene lockere Großbaumbestand ermöglicht in unregelmäßigen Abständen interessante Ausblicke auf die Vorhabenfläche (vgl. Foto Seite 28-29).

■ Synthese





Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | Vorgegebene Erschließung über den Westring | 4 | Schutz der Wohnquartiere |
| 2 | Erhalt wichtiger überörtlicher Wegeverbindungen | 5 | Attraktive Gestaltung der Fassaden und Außenräume |
| 3 | Möglichkeit der Anknüpfung an bestehende großmaßstäbliche Nutzungen | 6 | Ausreichende (20-30 m) Abstandsfläche, grün zu gestalten |

■ Städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Am Westring soll ein neuer Knotenpunkt zur Erschließung der Vorhabenfläche und des Berufsschulzentrums eingerichtet werden. Die Analyse der Verkehrserschließung hat ergeben, dass der vorgesehene Anbindungspunkt eine sinnvolle und verträgliche **Anbindung der Vorhabenfläche an das Verkehrsnetz (1)** ermöglicht. Der Hasseldieksdammer Weg liegt einen weiteren Knotenpunkt von den überörtlichen Verkehrsstraßen entfernt und wäre bereits aufgrund seines Querschnitts und seines Charakters als (Wohn-)Sammelstraße für eine leistungsgerechte Erschließung des Vorhabens nicht geeignet. Er wurde daher bereits von vorneherein für eine Erschließung des Vorhabens ausgeschlossen.

Der **Erhalt wichtiger überörtlicher Wegeverbindungen (2)**, die über das Plangebiet verlaufen, ist Vorgabe

des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans.

Mit den großflächigen Einzelhandelszentren „CITTI-Park“ und „IKEA“ ist diese städtebauliche Sonderform innerhalb des Untersuchungsraumes bereits zweifach vertreten. Das geplante Vorhaben des Möbelmarktzentrums würde sich in diesen Nutzungszusammenhang einfügen, **an die bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen anknüpfen (3)** und sie ergänzen. Aufgrund der Verkehrsanbindung ist der Standort für die geplante Nutzung besonders gut geeignet. Synergieeffekte können insbesondere in Bezug auf den Standort „IKEA“ entstehen.

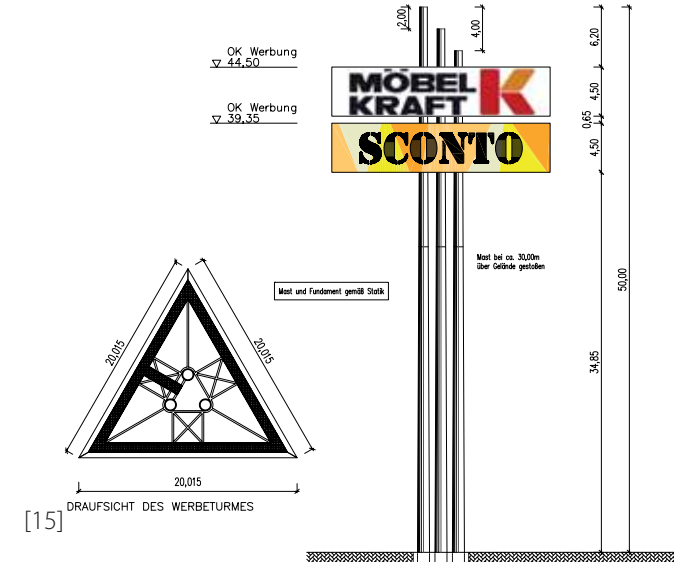
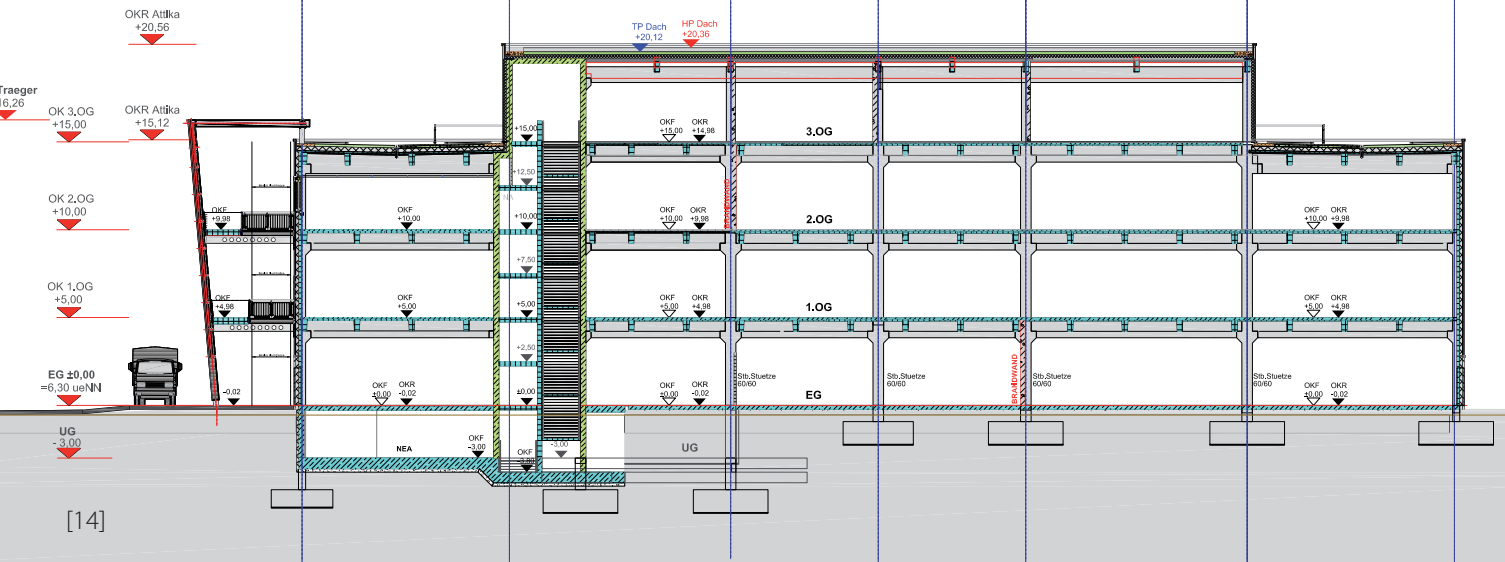
Die Wohngebiete im Untersuchungsraum sind sensibel gegenüber Belastungen durch Verkehre und Lärmimmissionen. Dem **Schutz der**

Wohnquartiere (4) vor zusätzlichen Verkehren und Lärmimmissionen ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Vom Westring aus ist das Gebiet derzeit nicht einsehbar. Um das Möbelmarktzentrum von dieser Straße aus erlebbar zu machen, sollte hier eine größere Einsehbarkeit, etwa durch teilweise Rodung des Gehölzstreifens, erreicht werden. Aufgrund der genannten Sichtbeziehungen ist gegenüber dem Westring einer **attraktiven Gestaltung der Fassaden und Außenräume (5)** ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gegenüber dem Hasseldieksdammer Weg im Norden und der Parkanlage der Großen Grünen Schützengilde im Süden muss ein **ausreichender Abstand (6)** von 20-30 m eingehalten werden, der grün zu gestalten ist.





[14] Vorplanung Regelschnitt Möbel Kraft
 [15] Vorplanung Werbepylon

Vorplanung Möbel Kraft

Die Firma Möbel Kraft ist ein seit 1893 in Norddeutschland ansässiges Möbelunternehmen, welches heute zu den größten Möbelanbietern in der Region gehört.

Zur Verbesserung der Marktpräsenz und besseren Erreichbarkeit für Kunden ist beabsichtigt, in Kiel ein Möbelmarktzentrum mit zwei Möbelhäusern zu errichten.

Dabei handelt es sich um ein Einrichtungshaus der Fa. Möbel Kraft mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 70.000 m² und einen SB-Möbelmarkt der Marke SCONTO mit ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche.

Beide Häuser werden eigenständig betrieben und sollen auch als solche erkennbar sein.

Für das Möbelmarktzentrum werden zwischen 850-1.000 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätze) benötigt. Des Weiteren sind die Anlieferzonen zu berücksichtigen.

Möbel Kraft

Bruttogeschossfläche: ca. 70.000 m²
 Geschossigkeit: 3-geschossig
 plus Staffelgeschoss
 Geschosshöhe: 5,00 m
 Traufhöhe: 16,50 m /
 20,50 m
 (Staffelgeschoss)

Der Gesamtbaukörper ist in zwei Funktionsbereiche (Verkauf, Hauslager) gegliedert. Die Traufhöhe des Lagerteils entspricht der Traufhöhe des 3-geschossigen Hauptbaukörpers.

SCONTO SB-Möbelhaus

Bruttogeschossfläche: ca. 10.000 m²
 Geschossigkeit: 2-geschossig
 Geschosshöhe: 5,00 m
 Traufhöhe: 11,00 m

Der Baukörper ist als zweigeschossiges Gebäude mit einer Geschosshöhe von 5,0 m vorgesehen und ist unterteilt in zwei Hauptbauteile, die sich in etwa hälftig unterteilen in ein Hauslager und einen zweigeschossigen Verkaufsbereich. Die Traufhöhe des Gesamtbaukörpers beträgt 11,00 m, sie kann jedoch aus gestalterischen Erwägungen, auch in Bezug auf den benachbarten Baukörper, verändert werden.



Sportplatz

Virchowstraße

K 10 Westring

K 2 Hasseldieksdammer Weg

Robert-Koch-Straße

K 2 Hasseldieksdammer Weg

Hasseldieksdammer Weg

Kilia-Sportplatz

B 76 Olof-Palme-Damm

Mühlenweg

Sportplatz

Möbel Kraft AG (VK 40.000qm)

Sport AG (VK 8.000qm)

K 10 Westring

L 325 Schützenweg

A 215

Westring

Lüdemannstraße

Systemskizze M 1: 3.000

Legende

Stärken

- 1 Erschließung über den Westring
- 2 Schutz der Wohnnutzungen
- 3 Erhalt des Hauptwanderweges

- 4 Visuelle Erlebbarkeit des Möbelmarktzentrums
- 5 großzügig dimensionierte, grün gestaltete Abstandsflächen
- 6 Verlust der Gehölzstrukturen

Schwächen

- 7 Trennung der verbleibenden Randflächen
- 8 Unzureichender Abstand zur Parkanlage
- 9 Unvorteilhafte Lage des Werbepylons

■ Stärken und Schwächen

Unter Berücksichtigung der in der Synthese aufgezeigten städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde eine Bewertung der vorliegenden Systemskizze des Möbelmarktzentrums vorgenommen.

Die identifizierten Stärken und Schwächen sind in nebenstehendem Plan gekennzeichnet.

Die **Erschließung ausschließlich über den Westring (1)** entspricht den Vorgaben der Landeshauptstadt Kiel und gewährleistet eine verträgliche Anbindung.

Da der Hasseldieksdammer Weg für eine Kfz-Erschließung nicht in Anspruch genommen wird, kann auch ein **Schutz der nördlich des Hasseldieksdammer Wegs gelegenen Wohnnutzungen (2)** vor Verkehren sichergestellt werden.

Der **Erhalt des Hauptwanderwegs (3)**, der die Innenstadt mit den westlich gelegenen Stadtteilen und dem weiteren Landschaftsraum verbindet, ist positiv

hervorzuheben. Wegebeziehungen nach Norden sind jedoch nur eingeschränkt zu erhalten.

Die partielle Entfernung der dichten Gehölzstrukturen entlang des Westrings führt zu einer **verbesserten visuellen Erlebbarkeit der Vorhabenfläche (4)**.

Zugleich ist der **Verlust der Gehölzstrukturen (6)** aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht als Eingriff zu bewerten.

Gegenüber dem Hasseldieksdammer Weg sind **großzügig dimensionierte, grün gestaltete Abstandsflächen (5)** vorgesehen.

Die geplante Anordnung der Baukörper und Erschließungselemente des Vorhabens führen im Ergebnis zu einer **Trennung der verbleibenden Randflächen (7)**, die hierdurch in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden.

Die waldartige Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde“ ist denkmalrechtlich und naturschutzrechtlich geschützt. Sollten der Baukörper des SB-Möbelhauses und die Stellplatzflächen unmittelbar und ohne ausreichend tiefe (20-30 m) Pufferzone an die Parkanlage grenzen, würde dies zu einer **Beeinträchtigung der geschützten Parkanlage (8)** führen. Daher ist bereits im Grundstückskaufvertrag ein entsprechender Passus enthalten, der die Einrichtung dieser Pufferzone sicherstellt.

Aufgrund der beeinträchtigenden Nachbarschaft zum Parkdenkmal und auch aufgrund der schlechten Einsehbarkeit von der westlichen Einfallsstraße aus, ist die **Lage des Werbepylons als unvorteilhaft (9)** zu bewerten.



Sportplatz

Virchowstraße

K 10 Westring

K 2 Hasseldieksdamm

2

6

5

K 2 Hasseldieksdamm Weg

4

Hasseldieksdamm Weg

Kilia-Sportplatz

1

7

Sportplatz

Wienaustraße

Parkplätze 473

B 76 Olof-Palme-Damm

Mühlenweg

3

8

9

B 76

A 215

L 325 Schützenwall

Westring

Lüdemannstraße

Calvinstraße

Stärken und Schwächen M 1 : 3.000

■ Resümee







■ Kriterien für die Entwurfserarbeitung

Für das Vorhaben Möbelmarktzentrum liegt derzeit nur eine Systemskizze vor. Die Landeshauptstadt Kiel und der Vorhabenträger beabsichtigen, zur weiteren Qualifizierung der äußeren Gestaltung der Bebauung eine Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros durchzuführen. Hierzu zählen auch städtebauliche Aspekte und eine angemessene Freiraumplanung.

Aus den Ergebnissen der Analyse, der Synthese und der Untersuchung der Vorplanung lassen sich Leitlinien für die Optimierung der räumlichen und städtebaulichen Einbindung und der Gestaltung des Vorhabens ableiten. Die Kriterien sollen im Weiteren zur fachlichen Beurteilung der eingereichten Entwürfe herangezogen werden.

A) Städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien

Vorgaben der Landeshauptstadt Kiel:

- ▶ **Erschließung ausschließlich über den Westring (Knotenpunkt mit Berufsschulzentrum)**
- ▶ **Schutz der Parkanlage der „Großen Grünen Schützengilde“ durch ausreichende Abstandsflächen (20-30 m)**
- ▶ **Schutz der Wohnbebauung am Hasseldieksdammer Weg durch ausreichende Abstandsflächen (20-30 m)**

abgeleitet aus der vorangegangenen Analyse und Synthese:

- ▶ **Schutz der nördlich des Hasseldieksdammer Wegs gelegenen Wohnnutzungen vor Verkehren und Lärmimmissionen**

- ▶ **Aufrechterhaltung wichtiger überörtlicher Wegebeziehungen**

- ▶ **Ermöglichung der visuellen Erlebarkeit des Vorhabens vom Westring aus**

- ▶ **Sinnvolle Anordnung des Werbepylons bspw. in Beziehung zu bestehenden Pylonen**

- ▶ **Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

- ▶ **Minimierung der Versiegelung bspw. durch Unterbringung eines Teils der Stellplätze in Tiefgaragen**

- ▶ **Berücksichtigung möglichst sinnvoll nutzbarer Restflächen**



B) Fassadengestaltung

Für die grundlegende Gliederung und Gestaltung der Fassade gilt wie bei allen Bauvorhaben die Vorgabe, dass die wesentlichen Funktionszusammenhänge leicht ablesbar sein sollten.

Einrichtungshäuser sind auf einen bereits aus größerer Entfernung (Parkplatz) sichtbaren Eingangsbereich angewiesen, der repräsentativ gestaltet sein sollte. Für die Erdgeschosszone in diesem Bereich ist zur Belebung der Front eine Gestaltung mit Schaufenstern möglich.

Da sich Möbelhäuser in der Regel durch große Gebäudelängen und ausgedehnte Wandflächen auszeichnen, sollte die restliche Fassade eher zurückhaltend gestaltet sein. Dies betrifft insbesondere die Farb- und Materialwahl.

In regelmäßigen Abständen sind gliedernde Elemente, Begrünungselemente oder Zäsuren durch Vor- oder Rücksprünge zu empfehlen.

Werbeanlagen sollten nur sehr zurückhaltend Verwendung finden und sich insbesondere zur Haupteinschließung (Westring) sowie zu den Stellplatzflächen (Süden bzw. Osten) hin orientieren.

Zum Hasseldieksdammer Weg hin sollten keine Wechselwerbeflächen zugelassen werden, sondern allenfalls der Schriftzug und das Logo des Unternehmens.

Da das städtebauliche Umfeld im Hinblick auf die Art der Nutzungen, Gebäudetypologien und Baualter sehr heterogen geprägt ist, kann keine Empfehlung für die Verwendung bestimmter Fassadenmaterialien ausgesprochen werden. Vorgaben sind insofern nicht erforderlich.

- ▶ **Gliederung der Fassade nach funktionalen Aspekten**
- ▶ **Gestaltung eines repräsentativen Eingangsbereiches**
- ▶ **Ansprechende Gestaltung der Erdgeschosszone**
- ▶ **Auflockerung der Fassade durch gliedernde Elemente**
- ▶ **Zurückhaltende Farb- und Materialwahl**
- ▶ **Abgestimmtes Gesamtkonzept beider Baukörper hinsichtlich der Fassadengestaltung**
- ▶ **Anordnung von Werbeanlagen nur zur Haupteinschließung und zu den Parkplätzen**



C) Freiflächengestaltung

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Möbelmarktzentrum wird es zu einem Verlust von Grünflächen und Vegetationsbeständen sowie zu einer erheblichen Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet kommen. Allein unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes und der Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung ist es geboten, bei der Gestaltung der Freiflächen auf eine angemessene Begrünung zu achten. Dies betrifft insbesondere die Stellplatzanlagen.

Baumpflanzungen bieten ebenso wie größere zusammenhängende Pflanzbeete die Möglichkeit, die Freiflächen visuell zu gliedern.

Die Ränder der Vorhabenfläche sind bereits durch Baumreihen oder dichte Gehölzstreifen gekennzeichnet. Bei den zu pflanzenden Bäumen könnte daher entweder in Art und Anordnung eine Bezugnahme auf die bestehenden Strukturen erfolgen, oder alternativ eine bewusst andersartige Art der Bepflanzung gewählt werden. In Anlehnung an den sehr abwechslungsreichen Grün- und Baumbestand in den heutigen Kleingartenflächen mit zahlreichen Obstbäumen und blühenden Sträuchern könnte auch eine wechselnde, in ihrer Anordnung weniger formale Bepflanzung erfolgen.

Mit der Zunahme der Versiegelung entsteht auch ein erhöhter Flächenbedarf für Versickerungs- und Retentionsflächen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Naturnah ausgebildet, können derartige Flächen auch zu einer qualitativollen Gestaltung der Ränder der Vorhabenfläche genutzt werden. Hier erscheinen die südlichen Flächen des Untersuchungsraums besonders geeignet, da das Gelände von Norden nach Süden deutlich abfällt.

- ▶ **Angemessene Begrünung der Stellplatzanlagen und sonstigen Freiflächen** z.B. durch Baumpflanzungen oder Pflanzbeete
- ▶ **Berücksichtigung von Versickerungs- und Retentionsflächen in der Gestaltung**
- ▶ **Abgestimmtes Gesamtkonzept hinsichtlich der Außenraummöblierung und Freiflächengestaltung**



■ Fazit

Der untersuchte Standort weist aus städtebaulicher Sicht gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktzentrums auf. Hierzu zählen insbesondere die hervorragende Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zu ähnlichen großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die Synergieeffekte erwarten lassen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt der Untersuchungsraum eine wichtige Schnittstelle zwischen dem vorstädtischen Landschaftsraum und den innerstädtischen Bereichen der Stadt Kiel dar. Eine wichtige Hauptwegeverbindung des Freiraumverbundes verläuft über die Fläche.

Durch den Verlust von Kleingärten ergeben sich Auswirkungen auf die Naherholung und den Biotopverbund.

Von Westen, Süden und Südosten wird das Vorhaben kaum wahrnehmbar sein. Lediglich am Westring und am Hasseldieksdammer Weg werden sich veränderte Sichtbezüge und Raumkanten ergeben.

Sofern jedoch gewisse städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Vorgaben bei der Planung des Vorhabens beachtet werden, kann sich das Vorhaben verträglich in den Stadt- und Landschaftsraum einfügen.

■ Karten- und Abbildungsverzeichnis

Abbildungen

[1]	Schrägluftbild Westring	6
[2]	Schrägluftbild Parkanlage	12
[3]	Luftbildausschnitt Berufliche Schule	14
[4]	Einkaufszentrum CITTI-Park	16
[5]	Wohnbebauung Robert-Koch-Straße	16
[6]	Schrägluftbild Parkanlage	18
[7]	Lineare Grünelemente am Westring	18
[8]	Kleingartenweg	20
[9]	Olof-Palme-Damm	20
[10]	Westring	20
[11]	Leitbepflanzung Westring	22
[12]	Werbepylon IKEA	22
[13]	Hochhaus der Beruflichen Schule	22
[14]	Vorplanung Regelschnitt Möbel Kraft	32
[15]	Vorplanung Werbepylon	32

Karten

Lage des Untersuchungsraumes	7
Schwarzplan	8
Abgrenzung des Untersuchungsraumes	9
Flächennutzungsplan	13
Landschaftsplan	13
Strukturen und Dichte	15
Nutzungsstrukturen	17
Grün- und Freiraumstrukturen	19
Verkehrswege	21
Sichtbeziehungen	23
Querschnitt A 215	24
Querschnitt Olof-Palme-Damm	25
Querschnitt Westring	26
Querschnitt Hasseldieksdammer Weg	27
Rahmenbedingungen und Vorgaben	31
Systemskizze	33
Stärken und Schwächen	35



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement

Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsvorhaben Möbel Kraft in Kiel

August 2012
Anna Lisa Heitmüller, Torben Sell