

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt Kiel  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 52  
24099 Kiel

Ihr Zeichen: 61.0.20 dJ 1035  
Ihre Nachricht vom: 24.05.2022  
Mein Zeichen: IV 631 - 38784/2022  
Meine Nachricht vom:

Telefon: +49 431 988-1735  
Telefax: +49 431 988-6-141735

- per e-mail -

07. Juni 2022

nachrichtlich (per e-mail):

Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808);**

- **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1035V „Bebelplatz“ der LH Kiel;**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED]

die LH Kiel plant im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1035V „Bebelplatz“ für das Gebiet im „Stadtteil Kiel-Elmschenhagen, zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Bebelplatz“ ein Multifunktionsgebäude zu entwickeln und in dem Zusammenhang die vorhandene Fläche eines Lebensmittelmarktes (Rewe), des südlich daran angrenzenden öffentlichen Parkplatzes und eines Teils des Fritz-Lauritzen-Parks neu- bzw. nachzunutzen. Im Zuge des Neubaus eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss westlich der Straße ‚Bebelplatz‘ soll ein Rewe Lebensmittelfrischemarkt, eine Stadtteilbücherei, ein Bürgerbüro und eine Kita sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz auf der Fläche der heutigen Stadtteilbücherei und des Bürgerbüros errichtet werden.

Für das Plangebiet sowie die nähere Umgebung besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1035V „Bebelplatz“ soll zukünftig ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen im Erdgeschoss auf einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup> nur Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment zugelassen werden. Der Anteil der Randsortimente darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Die im Plangebiet mögliche Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m<sup>2</sup> soll durch die Festsetzung Nr. 1.3 im Zusammenspiel mit dem Durchführungsvertrag tatsächlich nur bis zu einer Größenordnung von 1.550 m<sup>2</sup>, davon 1.500 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt, sowie weitere 50 m<sup>2</sup> für einen Backshop (zzgl. Café) ausgeschöpft werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kiel in der Fassung 2000 stellt das Plangebiet im östlichen Teil als gemischte Baufläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen und im westlichen Teil als öffentliche Grünfläche dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, wird die Überplanung durch den Bebauungsplan des im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt dargestellten relativen kleinen öffentlichen Grünflächenanteils als unproblematisch eingeordnet und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für nicht erforderlich gehalten.

Das von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel am 18.11.2021 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) ist weiterhin, wie auch in dem bis zum 18.11.2021 stuft das hier betroffene Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ weiterhin als Nahversorgungszentrum (Zentraler Versorgungsbereich) ein. Der Erhalt und die Stärkung der Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte, der Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzungen, die quantitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen sowie die Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den Platzbereichen des Zentrums wird empfohlen.

Das städtebauliche Verträglichkeitsgutachten „Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen“ (CIMA vom 21.04.2022) kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch die ergänzenden Nahversorgungsstandorte werden in ihrer Versorgungsfunktion Beeinträchtigungen erwartet.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V liegt am südöstlichen Stadtrand Kiels im Stadtteil Elmschenhagen. Das Plangebiet bildet zusammen mit den nordöstlich und östlich angrenzenden Bestandsgebäuden den Bebelplatz, der in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen einen für den Stadtteil bedeutenden zentralen Platz mit diversen Versorgungsfunktionen darstellt.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (Reg.-Plan III).

Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1035V „Bebelplatz“ der LH Kiel und den damit verfolgten Planungsabsichten innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches im Stadtrandkern II. Ordnung ‚Stadtteil Elmschenhagen‘ nicht entgegen.

Die Entscheidungen über die Umsetzung des Planvorhabens müssen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der LH Kiel getroffen werden. Die Landesplanung teilt in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2021 der LH Kiel entspricht.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens „Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen“ (CIMA vom 21.04.2022) werden zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte, die zu einem wesentlich anderen Ergebnis führen werden, sind nicht ersichtlich.

Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:

- In Ziffer 4.2.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung sollte ein möglicher Widerspruch zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1 (3) überprüft werden. Während die planungsrechtlichen Festsetzungen nur Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment zulassen, wird in der Begründung ausgeführt, dass „gleichzeitig gewährleistet wird, dass sich neben dem konkret geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nur so viele kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nur zentrenrelevanten oder mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten ansiedeln können, wie es die vorgesehene Fläche des Erdgeschosses zulässt“.
- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen  
Gez.





Eingang 25.5.22  
Ø 61.2 dJ ✓

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck  
Landeshauptstadt Kiel  
Postfach 11 52  
24099 Kiel

PTI 11, BB2 Lübeck

+49 451 488-1053

25. Mai 2022 | Bebauungsplan Nr. 1035 V "Bebelplatz" in Kiel  
hier: Stellungnahme Vorgangsnr.: 7220617 001

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31b

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

[T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de)

Freundliche Grüße

i. A.  
[REDACTED]

Amt für Bauordnung, Vermes-  
sung und Geoinformation  
64.1.3 [ 22-08215 ] DS

Ø 61.2 dJ ✓  
per Mail

Kiel, 19.07.2022

App. 2626

Amt 61  


Az.: 61.0.20 dJ 1035

### **Denkmalpflegerische Stellungnahme zum Bauvorhaben Kiel, Bebelplatz**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ für das Gebiet im Stadtteil Kiel-Elmschenhagen, zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Bebelplatz

Die geplante Maßnahme befindet sich im Umgebungsschutzbereich des nach §§ 2 und 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Kulturdenkmals Sachgesamtheit „Wohnsiedlung Elmschenhagen-Süd in Kiel, ON 23043.

Die Wohnsiedlung der sogenannten Gartenstadt Elmschenhagen-Süd ist geprägt durch die am Heimatschutzstil orientierten Formensprache der Backsteinarchitektur. Die unregelmäßig angelegten, in organischen Biegungen den topografischen Gegebenheiten angepassten sowie teilweise versetzt aufeinanderstoßenden, gebogen oder gerade geführten Straßen werden durch eine Mischung aus straßenbegleitenden zweigeschossiger Zeilenbebauung und Blockrandbebauung gefasst. Die Gebäude mit Satteldächern sind traufständig angeordnet. Zahlreiche Straßenkreuzungen sind durch den Versatz von Baublöcken platzartig aufgeweitet und mit besonderen Baudetails versehen. Die Straßenräume sind großzügig mit offenen und begrünten Vorgartenzonen sowie Alleebäumen und niedrigen Hecken gestaltet, die offenen Freiflächen im Blockinneren weitgehend begrünt, Granitkantensteine begrenzen die Gehwege.

Die gesamte Gartenstadtanlage ist in ihrer ursprünglichen Planung wesentlich weiter gefasst und wurde nicht in allen Bereichen realisiert. Insbesondere die für die drei Elmschenhagener Siedlungskomplexe geplante zentrale Platzanlage Egerländer Platz (heute Bebelplatz) mit Infrastruktureinrichtungen (Gemeinschaftshaus, Verwaltungsgebäude, Lichtspieltheater, Volksschule und Jugendheim) ist nicht mehr zur Ausführung gekommen.

Der Denkmalwert besteht in der geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen und wissenschaftlichen Bedeutung der Siedlungsanlage. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere der Gebäude der Sachgesamtheit mit allen Freiflächen.

Die geplante Bebauung auf der Westseite des Plangebietes grenzt unmittelbar an das denkmalgeschützte Siedlungsgebiet und nimmt in seiner Ausdehnung des Baukörpers und der Gebäudehöhe Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gartenstadtsiedlung. Diese Wirkung wird durch die Unterschreitung der Abstandsflächen auf 0,34 H zum denkmalgeschützten Bereich und die topografisch höhere Lage des Bauvorhabens zudem verstärkt.

Die Realisierung der gesamten baulichen Anlage, zudem die Herstellung einer Feuerzufahrt direkt an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Landskroner Weg 2 erfordert einen Eingriff in die denkmalgeschützten Freiflächen. Der Erhalt der vorhandenen Sträucher, der Ersatz des auf der privaten Fläche zu fallenden Ahornbaumes durch eine im Stammumfang adäquate Ersatzpflanzung gleicher Art sowie die Pflanzung einer Hecke im Bereich der Giebelseite des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem privaten Grund sind in den Durchführungsvertrag zu übernehmen und festzuschreiben. Der Eingriffsausgleich ist bisher weder in der textlichen Begründung zum B-Plan 1035V noch im Freiflächenplan ausreichend dargestellt. Eine ausreichende Abschirmung durch Bepflanzung zur Abmilderung der baulichen Einflussnahme und zum Erhalt der des vorstädtischen Gartenstadtcharakters der Sachgesamtheit ist zu gewährleisten.

**Birgit von Rüdiger**

IHK

Ø 61.2 dj ✓

Landeshauptstadt Kiel  
Stadtplanungsamt  
Postfach 1152  
24099 Kiel

Standortpolitik, Innovation und  
Umwelt

Ihre Ansprechpartner

E-Mail

kiel.ihk.de

Telefon

(0431) 5194-298

Fax

(0431) 5194-598

Unser Zeichen

30.06.2022

#### Vorhabebbezogener B-Plan Nr. 1035V „Bebelplatz“

Hier: Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen und die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ sollen im Sinn der Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich gewünschte Mischnutzung aus Einzelhandel, gewerblichen Dienstleistungen, gastronomischen, sozialen, kulturellen sowie medizinischen Einrichtungen geschaffen werden. Das Ziel der Planung mit der Entwicklung eines Multifunktionsgebäudes mit einem großflächigen Rewe-Markt sowie Stadtteilbücherei, Bürgerbüro, Kita, Arztpraxen und Stellplatzanlagen entspricht insofern im Kern den Empfehlungen den fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der LH Kiel, das wir als Planungsgrundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der LH Kiel unterstützen.

Auch steht das Vorhaben dem Gutachter zufolge im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan: auf Basis der geplanten Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bzw. einer Bäckerei (50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ergibt sich aus den berechneten Umsatzumverteilungswirkungen, die vorrangig für nur solitäre Nahversorgungsstandorte entstehen, auch keine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung.

In der konkreten Umsetzung sehen wir allerdings folgende Punkte durchaus nicht unkritisch:

In der Begründung ist entgegen dem Verträglichkeitsgutachten von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> die Rede – umgesetzt durch eine Festsetzung der Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup>. Auch diese Dimensionierung der Verkaufsflächen entspricht damit zwar den Ansiedlungsleitlinien des Einzelhandelskonzepts, dem zufolge in Nahversorgungszentren Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von i. d. R. 1.500 – 2.000 m<sup>2</sup> VKF zulässig sind. Allerdings könnten sich mit diesem Übersteigen



der im Gutachten angesetzte Berechnungsbasis um ein Drittel durchaus Fragen bezüglich des Verträglichkeitskonzeptes ergeben. Dies ist aus unserer Sicht insofern deshalb nicht unbeachtlich, da die angedachten Sortimente (auch im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente) nicht unmittelbar im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Die geplante Festsetzung nur mit Verweisungsfestsetzung auf den Durchführungsvertrag sehen wir im Hinblick auf die langfristige Rechtssicherheit deshalb durchaus kritisch, da sich die Zulässigkeit eines Vorhabens rechtlich nach dem Bebauungsplan bestimmt. Insofern sehen wir insbesondere bei der Festsetzung der Sortimente entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der LH Kiel – und wie sie auch in der allerdings unverbindlichen Begründung bereits dargelegt wurden – durchaus Grenzen für die „Verlagerung“ von Gegenständen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Ebene eines Durchführungsvertrages.

Gerne stehen wir für einen weiteren Austausch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Ø61.2 djv

de Jonge, Iris

---

**Von:** [redacted]@hwk-luebeck.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 23. Juni 2022 13:28  
**An:** [redacted]  
**Betreff:** [Extern] Stellungnahme, vorhabenbzg. B-Plan Nr. 1035V der  
Landeshauptstadt Kiel

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]  
Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik

Handwerkskammer Lübeck  
Breite Straße 10 /12  
23552 Lübeck  
Telefon 0451 1506-237  
Telefax 0451 1506-277  
E-Mail [redacted]@hwk-luebeck.de  
Internet [www.hwk-luebeck.de](http://www.hwk-luebeck.de)



Weitere Infos der Handwerkskammer Lübeck:

Website: [www.hwk-luebeck.de](http://www.hwk-luebeck.de)

61.2 dJ ✓

Stadtwerke Kiel AG / Postfach 4160 / 24100 Kiel

An die  
Landeshauptstadt Kiel  
- Stadtplanungsamt -

Postfach 1152  
24099 Kiel

TNA  
Key Account Management

Kiel, 20.06.2022

Tel +49 (0) 431 / 5 94-2209  
Fax +49 (0) 431 / 5 94-3079  
Projektinfo@swkiel.de

Stadtwerke Kiel AG  
Uhlenkrog 32 / 24113 Kiel  
[www.stadtwerke-kiel.de](http://www.stadtwerke-kiel.de)

Ihr Zeichen: 61.0.20 dJ 1035 /  
Ihre Nachricht vom: 24.05.2022  
Unser Zeichen: TNA / wi / 6349.1 /  
Unsere Nachricht vom: 20.06.2022

Amtsgericht Kiel / HRB 395 KI  
Förde Sparkasse / Kto-Nr.100 115 / BLZ 210 501 70  
IBAN: DE46210501700000100115 / BIC: NOLADE21KIE  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Ralf Klöpfer  
Vorstand: Frank Meier (Vorsitzender) / Dr. Jörg Teupen

**Landeshauptstadt Kiel,      Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ für das Gebiet im  
Stadtteil Kiel-Elmschenhagen, zw. Fritz-Lauritzen-Park und  
Bebelplatz**

**hier:                                      Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den oben aufgeführten Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ der Landeshauptstadt Kiel haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.  
Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber ([projektinfo@stadtwerke-kiel.de](mailto:projektinfo@stadtwerke-kiel.de)) mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Mit freundlichen Grüßen**  


Ø 61.2 dfg ✓

Umweltschutzamt  
18.21 [redacted]

Kiel, 01.07.2022  
App. 3777

Stadtplanungsamt  
[redacted]

**Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 1035V Bebelplatz  
für das Gebiet im Stadtteil Kiel-Elmschenhagen, zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Be-  
belplatz**

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4**

**Abs. 1 BauGB**

Az.: 61.2.2-1035V

Die **untere Wasserbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gilt für alle Unterlagen:

- Der Nachweis zur Wasserhaushaltsbilanz gem. dem Regelwerk „wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ liegt vor und ist in den entsprechenden Kapiteln einzuarbeiten.
- Die Rigole zur Ableitung des Niederschlagswassers ist dicht auszuführen.

Begründung:

- Die durch die Baugrunduntersuchungen angetroffenen Grundwasserstände im Bereich der Torfe sind zu erhalten. Der Bau einer weißen Wanne schützt nicht vor einer Entwässerung der Torfe. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser ist in jedem Fall zu vermeiden. (S. 59, 66, 67)

Folgender Satz ist an den entsprechenden Stellen einzuarbeiten:

*Eine temporäre und dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels durch die Planung muss unbedingt vermieden werden, da es sonst zu Setzungen in den Torfschichten kommen kann. Deshalb ist zu prüfen, inwieweit sich die Planung auf die Grundwasserverhältnisse auswirkt und ob Maßnahmen ergriffen werden müssen, diese Absenkungen zu vermeiden (z.B. durch Spundwände am geplanten Bauwerk).*

- Die Dachbegrünung (S. 60) ist nicht versickerungswirksam.

Wärmekonzept:

- Für die Errichtung von Erdsonden werden im erforderlichen Wasserrechtsverfahren durch die untere Wasserbehörde die Stadtwerke Kiel beteiligt, da sich das B-Plangebiet im Wasserschutzgebiet, Zone 3 des Wasserwerks Schwentinental befindet. Es ist mit einer Tiefenbegrenzung zu rechnen. Um die Anlage dimensionieren zu können, wird im Wasserrechtsverfahren ein Resonsetest gefordert.

Die **untere Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Zur Begründung:

- Zu 5.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen – Schutzgut Boden: Aus unserer Sicht geht aus keinem der vorliegenden Gutachten hervor, dass eine mittel- und langfristige Grundwasserabsenkung durch den Eingriff ausgeschlossen werden kann. Es aus unserer Sicht sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die weiträumig anstehenden Torfe nicht zu gefährden.
- Seite 67 Absatz 2 zu „schädlichen Bodenveränderungen“ bitte „stofflichen“ ergänzen.

Zum Bebauungsplan:

- Folgend sollte in den Hinweisen des Bebauungsplanes in Anlehnung an den GOF folgende Inhalte ergänzt/übernommen werden:
  - *Vor Baubeginn in ein baugleitender Bodenschutz nach DIN 19639 mit Schwerpunkt auf ein Bodenmanagementkonzept, sowie die Planung und Begleitung des Eingriffs in die grundwasserhaltigen Torfbereiche einzuschalten. Weiterhin sind die DIN 18915 und 19731 anzuwenden.*
  - *Torfböden sollen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht für die Heckenpflanzungen oder die Grünflächen genutzt werden, bzw. in solche auf- und eingebracht werden. Dies gilt auch für Flächen des Durchführungsvertrages.*
  - *Vor Baubeginn sind die Oberböden in den Baufeldern und den durch den Betrieb stark beanspruchten Bereichen (z.B. Baustraßen, BE-Flächen) aufzunehmen und zwischenzulagern. Zum Abschluss der Baumaßnahme sind mit ihnen die nicht dauerhaft versiegelten oder überbauten Bereiche wieder anzudecken.*
- Die Verpflichtung zur Umsetzung sollten vertraglich geregelt werden.

Zum GOF:

- Westlich, nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches finden sich Grünflächen. Sollten diese baubegleitend temporär genutzt werden (Bereitstellungsflächen), ist dies im baubegleitenden Bodenschutz nach DIN 19639 zu berücksichtigen.
- Eine Beseitigung der Torfe kommt aus unserer Sicht nicht in Frage, da die Mischproben aus der orientierenden Altlastenuntersuchung Werte angeben, unter denen sogar eine Verwendung auf landwirtschaftlichen Flächen möglich ist (unter 70 % der Vorgewerte; vgl. Mischprobe MP07 „Orientierende Altlastenuntersuchung“ (Wessling GmbH 2021). Die bodenkundliche Ansprache, die Aufbereitung zur Verwendung als Oberboden, die Bilanzierung und die Verwendungsflächen werden durch das Bodenmanagementkonzept berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde (18.21) nimmt wie folgt Stellung:

- In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind unter Punkt 5 „Grünordnerische Festsetzungen“ unter (2) und (3) jeweils der Satz „Hierfür kann torfhaltiger Bodenaushub verwendet werden“ zu streichen. Die Verwendung von torfhaltigem Boden bei Neupflanzungen kann problematisch sein. Hier sind differenzierte baumspezifische Vorgaben zu beachten. Deswegen sollte so eine pauschale Aussage entfallen. In der Begründung zum B-Plan sollte dieses Vorhaben näher erläutert werden. Es sollte hierzu auf Seite 50 heißen: „Hierfür kann torfhaltiger Bodenaushub unter der Voraussetzung verwendet werden, dass der organische Anteil des Baumgrubensubstrats maximal 4 % beträgt und die DIN 18915, DIN 18916 und die FLL-Richtlinien Teil 1 und 2 eingehalten werden.“ Auch die diesbezüglichen Passagen im GOF sind entsprechend anzupassen.
- Bei großkronigen Bäumen wie der Winterlinde, die an zwei Standorten neu gepflanzt werden soll, reichen 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube nicht aus. Hier sind 36 m<sup>3</sup> vorzusehen (s. Vorgaben der FLL-Richtlinie Teil 2). Die textliche Festsetzung unter 5 (2) sowie die entsprechenden Sätze in der Begründung zum B-Plan auf Seite 50 und im GOF sind zu ändern.
- Die textliche Festsetzung zum Artenschutz, die im B-Plan im Rahmen der Ämterbeteiligung unter 5 (5) aufgeführt war und jetzt weggefallen ist, ist zwingend wieder aufzunehmen: „Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sind...“ Es handelt sich hierbei um eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aus dem Artenschutzfachbeitrag, die zwingend zu beachten ist. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht kann einen Straftatbestand darstellen.
- Über den Erhalt bzw. die Fällung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bäume 2 und 3 wurde im B-Plan nicht entschieden. Nach der Baumschutzsatzung ist es vorrangiges Ziel, die Bäume zu erhalten. Um hierfür geeignete Maßnahmen zum Wurzelschutz treffen zu können, hat frühzeitig eine Beteiligung des Sachgebietes „Baumschutz“ in der UNB zu erfolgen. Außerdem ist rechtzeitig eine Zustimmung der Eigentümer einzuholen. Wir regen an, diese Bäume wieder mit (A) zu kennzeichnen und die entsprechenden Maßnahmen zu ihrem Schutz in den grünordnerischen Festsetzungen - wie im Ämterbeteiligungsverfahren unter 5 (3) geschehen - wieder aufzunehmen.  
Eine Ausnahmegenehmigung für eine eventuelle Fällung der Bäume können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht stellen.  
An dieser Stelle verweisen wir auch nochmal ausdrücklich auf den Artenschutzfachbeitrag, und zwar auf den als „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 aufgeführte Gehölzerhalt: Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten.“
- Es wird begrüßt, dass die Bäume 16 und 31 erhalten werden sollen. Sie sind deswegen im B-Plan darzustellen und zusätzlich mit (A) und der entsprechenden textlichen Festsetzung (s. vorhergehender Punkt) zu kennzeichnen, sodass ihr Schutz bei der angrenzend stattfindenden Bebauung gewährleistet wird.
- Baum Nr. 16 (Birke) unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung und nicht der BaumSchVO wie in Tab. 2 des GOF dargestellt.
- In der Tabelle 5 im GOF ist der Biotoptyp SGs nicht vollständig wiedergegeben.

- Die im Park geplanten Strauchpflanzungen sehen wir kritisch. Zum einen wird es schwierig werden unter den vorhandenen Bäumen aufgrund des Wurzeldrucks und der Beschattung neue Gehölze zu etablieren, zum anderen sehen wir den dauerhaften Erhalt derselben - sofern sie denn anwachsen sollten - aufgrund des Nutzungsdrucks als kaum zu gewährleisten an. Aus diesen Gründen können wir die Strauchpflanzung nicht als Ausgleichsfläche anerkennen. Die 117 m<sup>2</sup> müssten somit an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es ergibt sich somit ein extern zu erbringender Grundausgleichsbedarf von insgesamt 1044 m<sup>2</sup>.
- Unseres Wissens nach wäre es möglich, diese 1044 m<sup>2</sup> auf städtischen Flächen außerhalb des B-Plans auszugleichen. Hier ist nochmals der Kontakt mit dem Grünflächenamt zu suchen. Die Stadt Kiel verfügt über kein Ökokonto. Auch eine Ersatzzahlung zur Abgeltung des Grundausgleichsbedarfs in B-Plänen findet in Kiel nicht statt. Die Aussagen im GOF und in der Begründung zum B-Plan hierzu sind entsprechend zu korrigieren.
- Es wird davon ausgegangen, dass während der Baumaßnahme keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Sollte dies jedoch dennoch erforderlich werden, wäre dies bei der UNB zu beantragen und der Ausgleichsbedarf würde sich entsprechend erhöhen.
- Laut der Tabelle 9 im GOF ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 53 Ersatzbäumen nach BSVO. Es wird aufgeführt, dass 8 Ersatzbäume real gepflanzt werden. Demnach verbleibe ein Ausgleich von 45 Bäumen. Dargestellt sind aber 47 verbleibende Ersatzbäume (auch in der Begründung zum B-Plan auf Seite 50 wird die Zahl 47 genannt). Dies ist zu korrigieren.
- Die anvisierte Umwandlung des Baumausgleichsbedarfs in eine Ersatzzahlung kann nicht erfolgen. Hier ist wieder der Artenschutzfachbeitrag zu beachten, und zwar die „Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A1: Einzelbaumerersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter: Für den Verlust von größeren Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen. Derzeit sieht die Planung vor 64 Ersatzbäume zu pflanzen (vgl. LBP i. Vorb.) -> *Diese Maßnahme ist zeitnah und im gleichen Naturraum (östliches Hügelland) umzusetzen, sobald der konkrete Gehölz-/Baumverlust bekannt ist.*“  
Es ist demzufolge noch der Nachweis der entsprechenden Ersatzbaumstandorte zu erbringen.
- **Achtung:** Die Vorgaben aus dem Artenschutzfachbeitrag sind zwingend zu beachten. Sollten die darin geforderten Maßnahmen nicht umgesetzt werden, käme der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand zum Tragen und der B-Plan könnte nicht umgesetzt werden.
- Alle externen Ausgleichsmaßnahmen (auch die Standorte der Ersatzbäume) sollten im B-Plan selbst oder in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan aufgeführt werden.
- Es gibt verschiedene Sachverhalte, die im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen. Dafür ist es aber erforderlich, dass der Durchführungsvertrag parallel zum B-Plan erstellt und uns zur Abstimmung vorgelegt wird.
- In der Begründung zum B-Plan sind Formulierungen missverständlich: auf Seite 48 unten muss es statt „Eingriffsbedarf“ „Ausgleichsbedarf“ heißen und auf Seite 49

oben statt „Kieler Eingriffsregelung“ „Kieler Methode zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“. Auch hier ist der Passus mit dem Ökokonto und der Ersatzzahlung zu korrigieren.

- Hinsichtlich der unterschiedlichen Vorgaben, die sich für die Pflanzung von Ersatzbäumen aus der Baumschutzsatzung und der Baumschutzverordnung ergeben, wird zur besseren Lesbarkeit angeregt, die Tabelle 1 des GOF auch in die Begründung zum B-Plan auf Seite 49 zu übernehmen. Bei der angegebenen Qualität der Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung sollte diese um den Stammumfang mind. 20 cm ergänzt werden.





Ø 61.2 v df.



**Handelsverband  
Nord**

Hamburg · Schleswig-Holstein  
Mecklenburg-Vorpommern

Handelsverband Nord e.V. | Postfach 1969 | 24018 Kiel

Landeshauptstadt Kiel  
Postfach 11 52  
24099 Kiel

Per Mail: [iris.dejonge@kiel.de](mailto:iris.dejonge@kiel.de)

Kiel, 01.07.2022

**Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“  
für das Gebiet im Stadtteil Kiel-Elmschenhagen, zwischen Fritz-  
Lauritzen-Park und Bebelplatz  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 24.05.2022 mit dem Sie uns  
erneut die Gelegenheit geben, in dem o. a. B-Planverfahren Stellung  
zu nehmen.

Wir nehmen die geplanten Änderungen zur Kenntnis und haben  
keine ergänzenden Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Hauptgeschäftsführer  
Rechtsanwalt  
Syndikusrechtsanwalt

Handelsverband Nord e.V.  
Hopfenstraße 65  
24103 Kiel  
[www.hvnord.de](http://www.hvnord.de)

Telefon: 0431 / 9 74 07 40  
Fax: 0431 / 9 74 07 24  
E-Mail: [boeckenholt@hvnord.de](mailto:boeckenholt@hvnord.de)

**Unser Zeichen**  
Bö/HGF/Sa

**Assistenz:**  
[REDACTED]  
Telefon: 0431 / 9 74 07 21  
E-Mail: [sachau@hvnord.de](mailto:sachau@hvnord.de)

Förde Sparkasse  
IBAN: DE33 2105 0170 0091 0559 88  
BIC: NOLADE21KIE

Kieler Volksbank eG  
IBAN: DE77 2109 0007 0090 0045 07  
BIC: GENODEF1KIL

Amtsgericht Kiel  
VR 2162 KI  
Präsident: Andreas Bartmann

**Stadt Schwentinental**  
Der Bürgermeister



061.2 dj ✓  
**Theodor-Storm-Platz 1**  
**24223 Schwentinental**

**Tel.: 04307 - 811- 0**  
**Fax.: 04307 - 811- 201**  
**Internet: www.schwentinental.de**  
**Gläubiger-ID: DE79ZZZ00000116111**

Stadt Schwentinental·Theodor-Storm-Platz 1·24223 Schwentinental

Landeshauptstadt Kiel  
Postfach 11 52

**24099 Kiel**

**Sprechzeiten**

Montag, Freitag 8.30 - 12.30 Uhr  
Dienstag 7.00 - 12.30 Uhr  
Donnerstag 8.30 - 12.30, 14.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen

**Konten der Stadtkasse**

Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Kto. 1000273753  
IBAN: DE 76 2105 0170 1000 2737 53 BIC: NOLADE21KIE  
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto. 313572204  
IBAN: DE 06 2001 0020 0313 5722 04 BIC: PBNKDEFF

Ihr/e Ansprechpartner/in	Durchwahl	Zimmer-Nr	Aktenzeichen	Schwentinental, den
[REDACTED]	(0 43 07) 811-257	12		27. Mai 2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung im Rahmen der oben genannten Bauleitplanung der Landeshauptstadt Kiel bedanke ich mich.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden seitens der Stadt Schwentinental keine Anregungen vorgebracht.

Für das weitere Verfahren wünsche ich alles Gute.

Mit freundlichem Gruß



Ø 61.2 d7 ✓



Marie-Christian-Heime

selbstbestimmt leben

Marie-Christian-Heime e.V. | Rönner Weg 75 | 24146 Kiel

An die  
Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt  
Fleethörn 9  
24103 Kiel

LANDESHAUPTSTADT KIEL			
Stadtplanungsamt			
Eing. 08. JUNI 2022			
AL	Abl.	AbgrL.	Sachb.
		<i>[Signature]</i>	

- Sozialpsychiatrie
- Mutter, Kind & Familie
- Behindertenhilfe
- Arbeit & Beschäftigung
- Ambulant Betreutes Wohnen
- Kindertagesstätten

Ihr Ansprechpartner: Burkhard Ziebell  
- Vorstand -

☎ 0431 / 7801-111

2. Juni 2022

### Stellungnahme zu den Planinhalten / Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ Amtliche Bekanntmachung vom 29.05.2022 in den KN

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamtes,

im Rahmen der Erneuerung des REWE Marktes und der Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Dach des Gebäudes weisen wir darauf hin, dass der angrenzende Spielplatz im Fritz-Lauritzen-Park unbedingt erhalten bleiben muss und eine Aufwertung erfahren sollte. Wir bitten, entsprechend zu verfahren.

Die neue Kindertagesstätte am Bebelplatz erhält zwar auf dem Dach ein Spielaußengelände, doch ersetzt es nicht das Spielen in der Natur und die Möglichkeiten, die dort gegeben sind. 60 Kinder sollen in der entstehenden Kindertagesstätte zukünftig betreut werden. Der Marie-Christian-Heime e.V. wird Träger der Kindertagesstätte am Bebelplatz.

Mit der Erhaltung und Aufwertung des Spielplatzes im Fritz-Lauritzen-Park verfügt die zukünftige Kindertagesstätte über weitere gute Möglichkeiten der Förderung und Assistenz der Kinder.

Mit freundlichem Gruß

Kopie an Frau [Redacted] zur Kenntnis



MARIE-CHRISTIAN-HEIME E.V.

Mitglied im Diakonischen Werk Schleswig-Holstein | VORSTAND: Burkhard Ziebell | Vereinsregister VR 15 15 KI  
Rönner Weg 75 | 24146 Kiel | TEL.: (0431) 78 01-0 | FAX: (0431) 78 01-170 | info@marie-christian-heime.de | www.marie-christian-heime.de

BANKVERBINDUNGEN:

Evangelische Bank eG:

IBAN DE25 5206 0410 0006 4008 76

Förde Sparkasse:

IBAN DE26 2105 0170 0000 1087 20

Kieler Volksbank eG:

IBAN DE84 2109 0007 0030 0963 08

Ø61.2 dj ✓

[REDACTED]

Vorab per Fax: 0431 - 901-2661

Stadt Kiel  
Stadtplanungsamt

[REDACTED]

24146 Kiel

Kiel, 04.06.2022

**Stellungnahme zum B-Plan 1038V „Bebelplatz“**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
sehr geehrter Herr [REDACTED],

ich lehne den o.g. B-Plan in dieser Art und Weise ab.

**Begründung:**

Eine Betrachtung des kommenden Kraftfahrt-Verkehrs fand offensichtlich nicht statt. Mit dem o.g. B-Plan „Bebelplatz“ beabsichtigt die Stadt Kiel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Multifunktionsgebäude mit gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelvollversorgers zu schaffen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen sind an dieser Stelle nicht da. Bereits jetzt zeigt sich bei Belieferung des bestehenden REWE augenscheinlich, dass es zu extremen Belastungen für den Ort bedeutet. Ein entsprechender B-Plan ist abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]