

# BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1030V „WERFTSTRASSE SÜD-WEST“

Baugebiet: Kiel-Südfriedhof, Grundstück Werftstraße 240 – 248 mit südlich angrenzender Grünfläche (Gemarkung Kiel-N, Flur 14, Flurstücke 231 (tlw.), 232 (tlw.), 376, 377 (tlw.), 397 (tlw.), 398 (tlw.), 391, 400 (tlw.), 406 und 407).



Übersichtskarte o. M.

Verfahrensstand: Entwurf,  
Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## I. Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung .....	5
2. Planungsgrundlagen .....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	6
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	8
2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
2.2.2 Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021 .....	8
2.2.3 Regionalplan.....	8
2.2.4 Flächennutzungsplan.....	9
2.2.5 Landschaftsplan .....	10
2.2.6 Geltendes Planungsrecht und angrenzende Bebauungspläne.....	11
2.2.7 Freiräumliches Leitbild.....	15
2.2.8 Konkurrierendes Verfahren.....	15
2.3 Verfahren.....	16
2.3.1 Verfahrensschritte .....	16
2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung .....	16
3. Plangebiet.....	17
3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse .....	17
3.2 Bestandssituation .....	21
3.3 Städtebauliche / räumliche Analyse .....	26
3.4 Denkmalschutz.....	27
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	27
4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept .....	27
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	32
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	32
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	42
4.2.3 Verkehrliche Erschließung.....	44
4.2.4 Grünordnung .....	49
4.2.5 Immissionsschutz .....	53
4.2.6 Ver- und Entsorgung.....	60
4.2.7 Technische Infrastruktur / Brandschutz.....	61
4.2.8 Klimaschutz / Energieversorgungskonzept .....	61
4.2.9 Örtliche Bauvorschriften .....	62
4.2.10 Kennzeichnung.....	64
5. Auswirkungen der Planung .....	64
6. Abwägung.....	68

7. Kosten und Durchführungsvertrag .....	70
7.1 Kosten .....	70
7.2 Durchführungsvertrag .....	70
8. Flächenzusammenstellung .....	70
9. Rechtsgrundlagen .....	71
10. Quellenverzeichnis .....	72

## II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP .....	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan .....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 615 .....	12
Abbildung 6: Angrenzende Bebauungspläne .....	14
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild .....	15
Abbildung 8: Lage des Bebauungsplanes Nr. 1030V (Kartengrundlage LHK) .....	18
Abbildung 9: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1030V .....	19
Abbildung 10: Übersichtsplan der Geltungsbereiche .....	20
Abbildung 11: Bestandskartierung Biotoptypen und Bäume .....	21
Abbildung 12: Bestandssituation des Plangebietes mit Umgebung (Luftbild LHK) .....	26
Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf, Stand Mehrfachbeauftragung (MVRDV) .....	31

**Auftraggeberin:**



**Landeshauptstadt Kiel**

vertreten durch das  
Stadtplanungsamt  
Fleethörn 9  
24103 Kiel

**Auftragnehmer:**



**Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB**

Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040/2577673 – 70  
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ hat die Zielsetzung, im Bereich westlich der Werftstraße, nördlich des Schwedendamms und östlich der Werftbahnstraße auf dem Grundstück Werftstraße 240 – 248 neue Wohnnutzungen mit ergänzenden Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Geplant ist die Realisierung von öffentlich geförderten, frei finanzierten und gewerblichen Wohnungen, Büro- und Einzelhandelseinheiten sowie einer Tagespflege, die zur Erfüllung der Aufgaben des Sozialsystems beitragen soll.

Das innenstadtnahe und gut erschlossene Gebiet, das sich lange Zeit in einer Zwischennutzung befand und derzeit weitestgehend brachliegt, weist keine der Lagegunst angemessene Nutzung auf. Ziel ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte Nutzung mit angemessener baulicher Dichte zu schaffen.

Der Bebauungsplan steht in engem räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zu der nördlich angrenzenden und ebenfalls in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V, die die gegenwärtig brach liegenden Flächen südlich der Gablenzstraße überplant, sowie zum westlich angrenzenden und ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1031V, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die derzeit gewerblich genutzten Flächen zwischen der Werftbahnstraße und der Werftstraße schafft.

Im Rahmen der durchgeführten Mehrfachbeauftragung zur architektonischen Gestaltung wurde ein Gesamtkonzept prämiert, das den besonderen städtebaulichen Herausforderungen des Standorts gerecht wird und gleichzeitig ein neues, qualitativ hochwertiges und funktionsgemischtes Quartier für Kiel entwickelt. Innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel zwischen Werftbahnstraße und Werftstraße ist die Realisierung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsnutzungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen und Anlagen für soziale Zwecke geplant. Mindestens 30 % der wohnlich genutzten Geschossfläche sind insgesamt als öffentlich geförderter Wohnraum vorzusehen (geplant sind ca. 42 %). Die Aufteilung des Gesamtprojekts auf drei Bebauungspläne war erforderlich, da die Planung durch mehrere Vorhabenträger\*innen umgesetzt wird und unterschiedliche zeitliche Realisierungsabsichten für die einzelnen Baufelder bestehen.

Den städtebaulichen Auftakt des Gesamtquartiers KoolKiel bildet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V für das nördliche Grundstück, auf dem der geplante Hochpunkt eine Landmarke im Stadtbild Kiels bilden wird. Für das Plangebiet wurden mit dem am 15.12.2020 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1017V die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Hotel- und Büronutzung geschaffen. Da jedoch kein Betreiber für die angedachten Nutzung gefunden wurde, wurde das Nutzungskonzept des Vorhabengebietes angepasst. Die aktuellen Planungen zur künftigen Nutzung sehen in einem 21-geschossigen Hochpunkt ein Hotel, ein Boarding House und ergänzende gewerbliche sowie gastronomische Einrichtungen vor. Der Hochpunkt ist mit dem östlich angrenzenden zweigeschossigen Sockelbau verbunden. In dem 15-geschossigen Hochpunkt ist ein Hotel, ergänzt um Ein-Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, geplant.

Diese neue planerische Zielsetzung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, weshalb die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V erforderlich ist.

Mit dem vorliegenden südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1030V werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen, gewerbliches Wohnen, Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sowie soziale Einrichtungen im Bereich entlang der Werftstraße geschaffen. Es sind drei sechsgeschossige Punkthäuser entlang der Werftstraße geplant, die über einen gemeinsamen dreigeschossigen Sockelbau verbunden werden. Im Sockelbereich sind frei finanzierte Wohnungen, gewerbliche Wohnungen, eine Tagespflege sowie Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. In den drei Punkthäusern werden öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist geplant, den Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für das Gesamtgebiet KoolKiel innerhalb des Neubaus im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1030V zu realisieren. Es ist eine Übernahme der geförderten Wohnungen durch die Kieler Wohnungsgesellschaft KiWoG vorgesehen, sodass über den Förderzeitraum hinaus dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1030V soll zusätzlich eine südlich vorgelagerte öffentliche Grünfläche/Parkanlage gesichert werden, die eine wichtige Ost-West Verbindung im Stadtgefüge darstellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 615 – 1. Änderung aus dem Jahre 1990. Da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V erforderlich.

Im Rahmen des hieran westlich angrenzenden und parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1031V soll das Baurecht zur Entwicklung eines Wohnquartiers, ergänzt um gewerbliche Nutzungen, geschaffen werden. Das geplante Gebäude besteht aus einem überhöhten eingeschossigen Sockelbau, in dem gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Der Sockelbau verbindet zwei darüber liegende siebengeschossige Wohnzeilen.

Dem Bedarf an privaten Kleinkinderspielflächen ausgehend von den geplanten Wohnnutzungen innerhalb der zwei in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1030V und 1031V wird – soweit es im Plangebiet möglich ist – im Innenhof zwischen den dort geplanten Neubauten in Form eines zusammenhängenden Kinderspielplatzes für das Gesamtquartiers KoolKiel zum Teil nachgekommen.

Die Vorhabenträgerin ist an die Stadt Kiel herantreten, hat die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt und erklärt, dass sie zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vertraglich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes

vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Bauträgerin und der Bauverwaltung geschlossen, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 7.2 Durchführungsvertrag) sowie eine Umsetzungsverpflichtung innerhalb bestimmter Fristen enthält.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es sind hierbei zwar alle Grundflächen der angrenzenden Bebauungspläne mitzurechnen (Bebauungspläne 1017V und 1031V), die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Durch alle drei Planverfahren wird insgesamt jedoch keine Grundfläche überplant, die die Anwendung des § 13a BauGB ausschließt.
- Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Bebauungsplan weist ein Vorhabengebiet aus, in dem neben Wohnnutzungen auch Anlagen für soziale Zwecke sowie ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind. Zudem sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die zusammen eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen, ausnahmsweise zulässig. Hieraus ergibt sich keine Vorprüfungspflicht nach UVPG. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) zu beachten sind.

Trotz der planungsrechtlichen Möglichkeit der Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens durch Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll lediglich auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet werden.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG sowie der Baumschutz gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Innenbereich der Landeshauptstadt Kiel bleiben unberührt.

## 2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

### 2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP) vom 17. Dezember 2021 und in dem Regionalplan Planungsraum III (neue Bezeichnung: Planungsraum II Schleswig-Holstein Mitte) vom 11. Oktober 2002, dargelegt.

### 2.2.2 Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 stellt die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit entsprechenden zentralörtlichen Funktionen und das Plangebiet als Verdichtungsraum dar. Insbesondere Themen wie eine nachhaltige Entwicklung („Flächensparen nachhaltig gestalten – Flächeninanspruchnahme reduzieren“) sind für zukünftige Planungen von hoher Relevanz. Die vorgelegte Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP

### 2.2.3 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte stellt die Landeshauptstadt Kiel entsprechend dem Landesentwicklungsplan ebenfalls als Oberzentrum dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten zentralen Bereiches im Stadtgebiet.



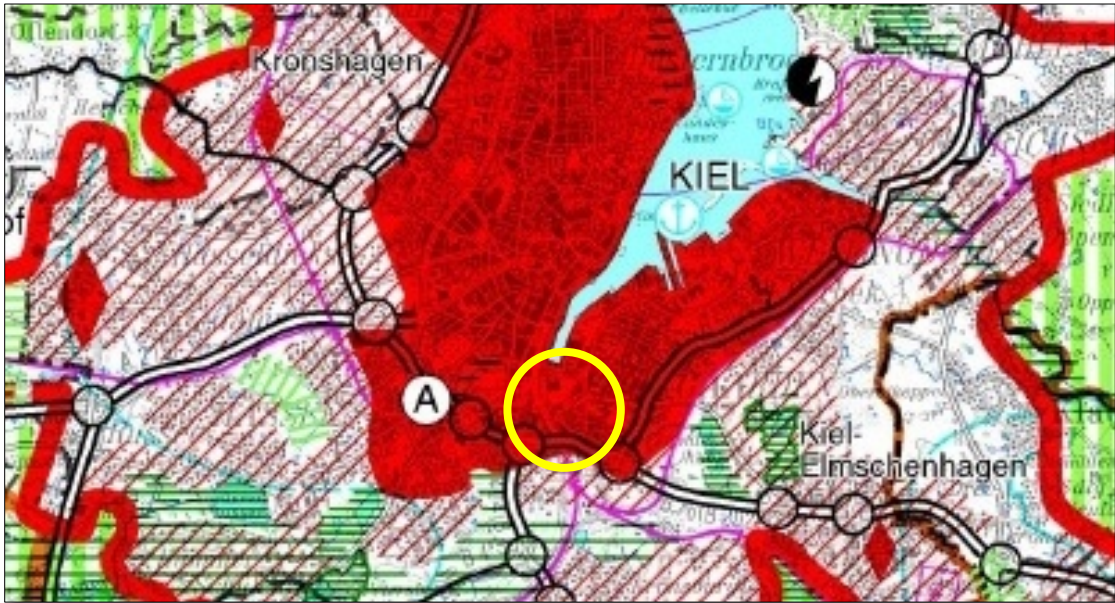


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

#### 2.2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kiel aus dem Jahr 2000 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes ist zudem eine Grünverbindung dargestellt, die in West-Ost-Richtung verläuft und als gemischte Baufläche dargestellt wird. Die östlich liegende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wertstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsströme ausgewiesen. Im nördlich angrenzenden Gebiet sowie südlich des Grünzugs gelegen befinden sich zwei Hinweise auf Standorte, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wertstraße schließen ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Die Realisierung eines funktionsgemischten Quartiers, bestehend aus Wohn- und Büronutzungen und sozialen Nutzungen kann innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche nicht umgesetzt werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss der Flächennutzungsplan im Anschluss an die Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Darstellung von gemischten Bauflächen berichtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 2.2.5 Landschaftsplan

Dem Landschaftsplan wurde am 04.12.2000 von der Ratsversammlung mit Selbstbindungswirkung zugestimmt. Aufgabe ist die Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Ziele zur umweltverträglichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel werden nach den Schutzgütern gemäß Naturschutzgesetzgebung konkretisiert.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Durch die öffentliche Grünfläche verläuft in West-Ost-Richtung ein Wanderweg von gesamtstädtischer Bedeutung (Wanderweg 2. Ordnung, Verbindungsweg). Die Fläche ist von Bedeutung für den Erhalt und die Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die in einem Teilbereich von der Darstellung landschaftsprägender Gehölze überlagert wird. Entlang der Gablenzstraße im Norden verläuft der Ostseeküsten-Radwanderweg.

Die Fachkarten des Landschaftsplanes beinhalten folgende, für das Bebauungsplangebiet relevante Aussagen:

- Karte 11 – Landschaftsbild: Lage im Landschaftsbildraum Fördeufer-Hörn, südlich angrenzend visuelle und funktionale Unterbrechung von Talzügen.
- Karte 14 – Erholung: Versorgungsgrad von Wohngebieten mit Erholungsflächen, Lage im 300m Radius um unterversorgte Wohngebiete mit Geschosswohnungen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

### 2.2.6 Geltendes Planungsrecht und angrenzende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V liegt der Bebauungsplan Nr. 615 vom 14. Juni 1984 vor. Mit Bekanntmachung vom 27. Juli 1990 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 615 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 615 diente innerhalb des Geltungsbereichs dem textlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wobei KFZ- und Möbelhandelsbetriebe weiterhin zulässig sind.

Für den Teilbereich E, in dem sich das Plangebiet befindet, ist im Geltungsbereich nach geltendem Recht ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die als Baufeld ausgewiesene Fläche ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 80 % überbaubar. Insgesamt dürfen in diesem Teilbereich bis zu drei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden. Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Entlang der Werftstraße sind zu erhaltende sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Ferner ist innerhalb der Werftstraße eine Gasleitung ausgewiesen. An der Werftbahnstraße sind Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die vorhandene, südlich anschließende Grünfläche ist planungsrechtlich als Parkanlage gesichert. Diese Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 615, 1. Änderung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ durch die neuen Festsetzungen überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 615 1. Änderung wird nicht aufgehoben, sondern bleibt als „Rückfallebene“ für den Fall bestehen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtswirksam wird.

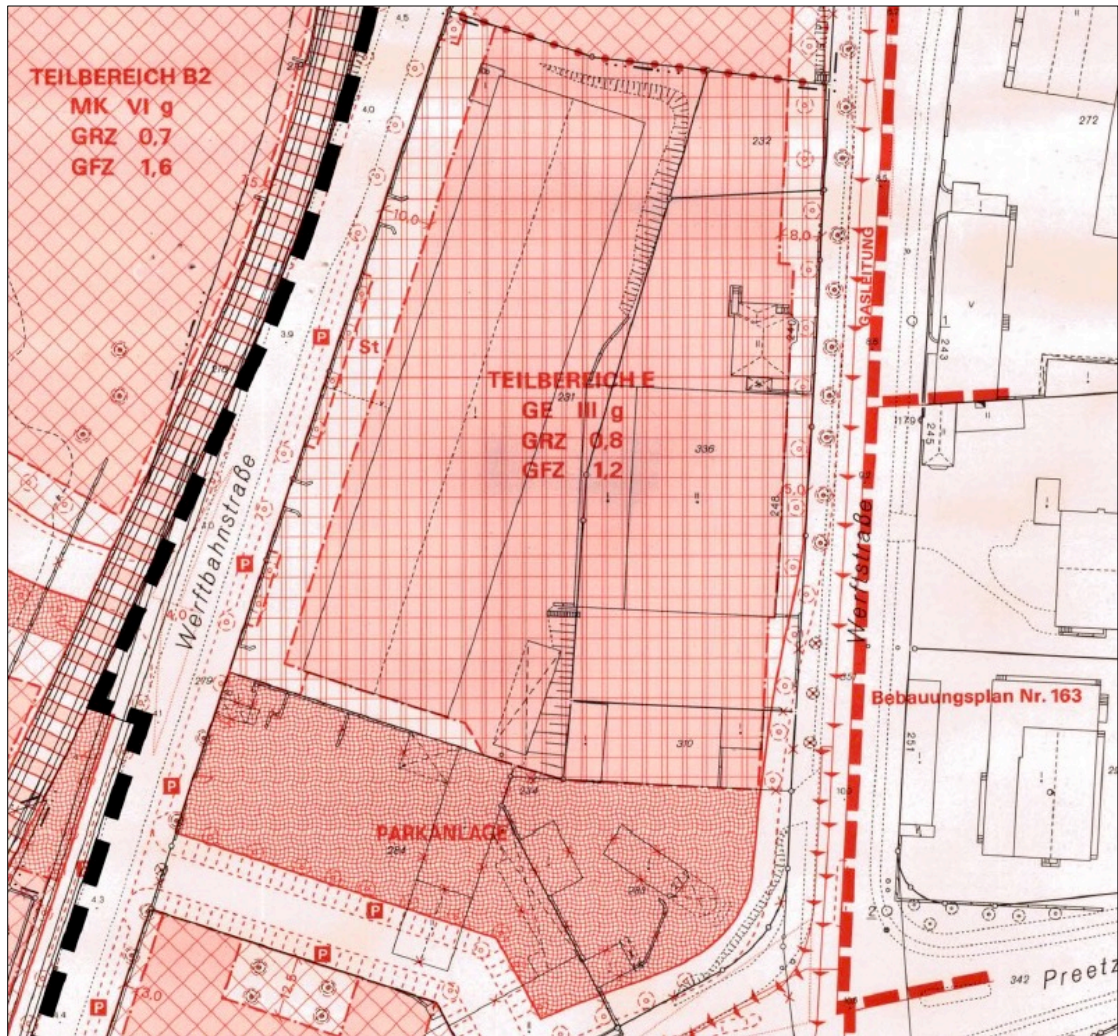


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 615

An das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ grenzt im Norden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1017V „Kap Horn Hotel“. In diesem sind drei Vorhabengebiete „Hotel“, „Empfangs- und Veranstaltungshalle“ und „Büro“ festgesetzt. Für das Vorhabengebiet „Hotel“ gilt eine Grundfläche von 1.150 m<sup>2</sup> als Höchstmaß, eine Geschossfläche von 14.100 m<sup>2</sup> als Höchstmaß sowie eine Gebäudehöhe von 73 m über NormalhöhenNull als Höchstmaß. In dem Vorhabengebiet „Hotel“ sind ausschließlich Hotelnutzungen zulässig. Für das Vorhabengebiet „Empfangs- und Veranstaltungshalle“ gilt eine Grundfläche von 480 m<sup>2</sup> als Höchstmaß, eine Geschossfläche von 950 m<sup>2</sup> als Höchstmaß sowie eine Gebäudehöhe von 16,5 m über NormalhöhenNull als Höchstmaß. In dem Vorhabengebiet „Empfangs- und Veranstaltungshalle“ sind ausschließlich Nutzungen zu Empfangs- bzw. Veranstaltungszwecken zulässig. Das Vorhabengebiet „Büro“ grenzt direkt nördlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V. In diesem ist eine Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> als Höchstmaß, eine Geschossfläche von 7.500 m<sup>2</sup> als Höchstmaß sowie eine Gebäudehöhe von 56 m über NormalhöhenNull als Höchstmaß festgesetzt. In dem Vorhabengebiet „Büro“ sind ausschließlich Büronutzungen zulässig. In den Vorhabengebieten „Hotel“, „Empfangs- und Veranstaltungshalle“ und „Büro“ sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Hotelaffine Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.

1017V sind im Westen die Werftbahnstraße, im Norden die Gablenzstraße sowie im Osten die Werftbahnstraße bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert worden. Der Bebauungsplan 1017V befindet sich aufgrund einer Nutzungsänderung (Boarding House und Wohnnutzung anstatt einer Hotelnutzung) gegenwärtig in der 1. Änderung.

Östlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ grenzt kein Bebauungsplan an.

Südöstlich des Plangebietes grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 744 an. In dieser ist im nordwestlichen Teilbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,1 und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind an der straßenzugewandten Seite zwingend vier Geschosse und an der hofzugewandten Seite ein Geschoss als Höchstmaß in geschlossener Bauweise zu errichten. Entlang der Sörensenstraße sowie der Preetzer Straße sind zu pflanzende Bäume als Straßenbegleitgrün sowie Flächen für öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 719 an. In diesem sind entlang des Schwedendamms Kerngebiete, entlang der Sörensenstraße und Asmusstraße Mischgebiete sowie entlang der Bahnhofstraße/Ecke Asmusstraße Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Für den nordöstlichen Teilbereich 3 des Geltungsbereiches, der südöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ grenzt, ist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zwei oder drei Geschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden. Im Teilgebiet 3 sind Wohnungen entlang der südlich verlaufenden Straße Zum Brook allgemein zulässig. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Südwestlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich F des Bebauungsplanes Nr. 615, 1. Änderung an, der ein Kerngebiet festsetzt. Die als Baufeld ausgewiesene Fläche ist entsprechend der festgesetzten GRZ bis zu 80 % überbaubar. Insgesamt dürfen in diesem Teilbereich bis zu zwei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden. Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. In dem Kerngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Wohnungen gemäß § 7. Abs. 2. Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. In dem Teilbereich F sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, wobei KFZ- und Möbelhandelsbetriebe weiterhin zulässig sind. Tankstellen sind in dem Teilbereich F ausnahmsweise zulässig. Entlang der Werftstraße und des Schwedendamms sind zu erhaltende sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Ferner ist innerhalb des Schwedendamms eine Gasleitung ausgewiesen. An der Werftbahnstraße sind Flächen für öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Kiel Nr. 871 –Sport- und Freizeitbad– an. In diesem ist eine bestehende, unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Westlich der Bahnanlage sind parallel eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine Planstraße ausgewiesen. Nordwestlich schließt der Teilbereich B2 eines Kerngebietes mit einer GRZ von 0,7 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 13 bis 20 m über vorhandenem Gelände an. Es gilt die geschlossene Bauweise. In diesem Teilbereich des Kerngebietes sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie sonstige

Wohnnutzungen ausgeschlossen. Südwestlich der Bahnanlage schließt der Teilbereich C eines Kerngebietes mit einer GRZ von 0,7 an. Insgesamt dürfen in diesem Teilbereich bis zu sechs Vollgeschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden. Es ist eine GFZ von 1,6 zulässig. In dem Teilbereich sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie sonstige Wohnnutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 871 sind Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 4a und 7 BauNVO einschließlich Wettbüros unzulässig. Mittig der Teilbereiche B2 und C des Kerngebietes ist eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die sich in Richtung Westen bis hin zu einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Wasserbecken erstreckt. In dieser Parkanlage sind ein gesetzlich geschütztes Biotop „Allee“ sowie geplante Bäume festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereiches ist die Gablenzstraße bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert worden.

Nordwestlich des Plangebietes gilt ebenfalls die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 615, der durch den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1031V „Werftbahnstraße“ überplant wird. Die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen gehören nach geltendem Recht zum Teilbereich E des Gewerbegebietes, in dem auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1030V „Werftstraße Süd-West“ liegt.

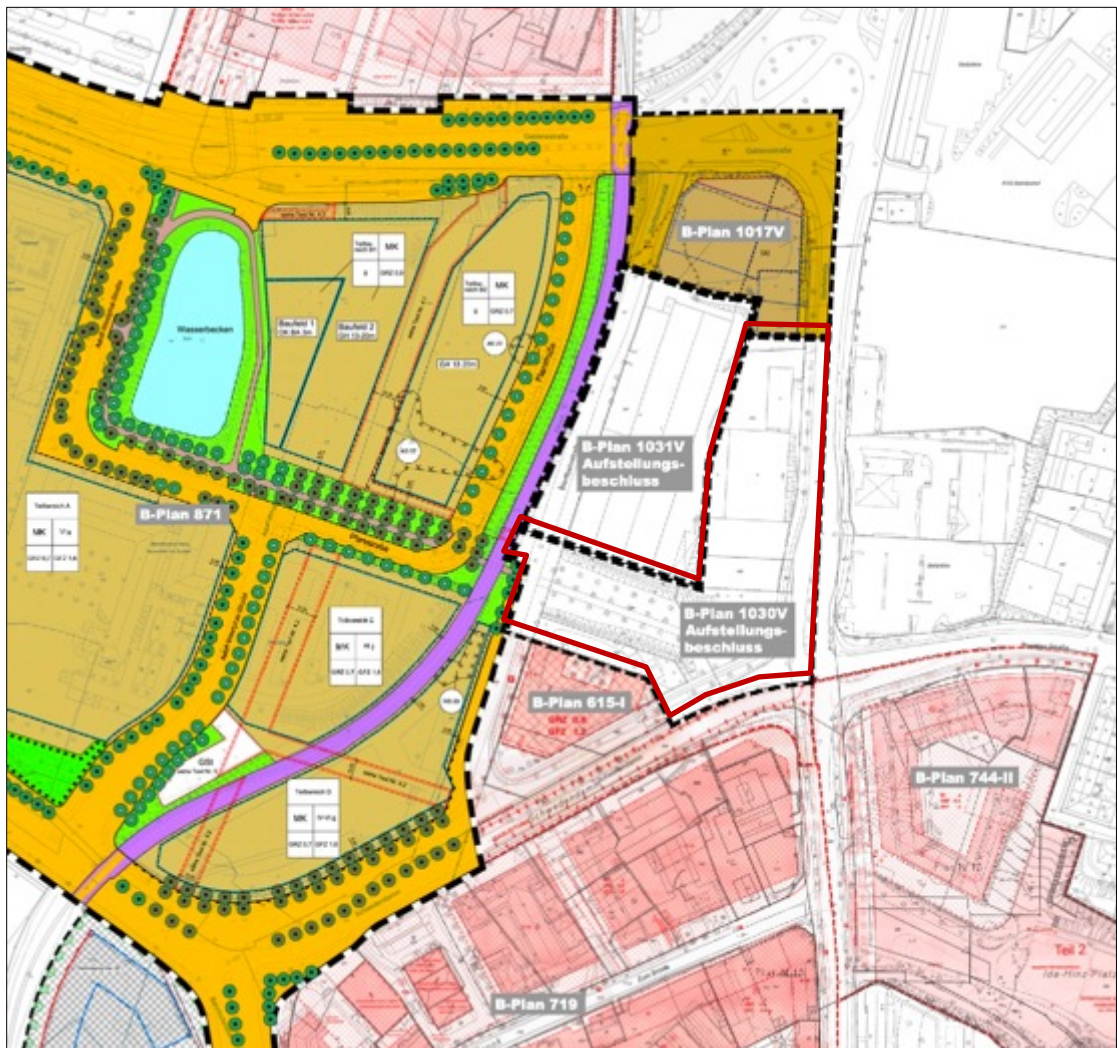


Abbildung 6: Angrenzende Bebauungspläne

### 2.2.7 Freiräumliches Leitbild

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

Die Bauflächen im Plangebiet sind nicht unmittelbar als zu berücksichtigender Stadt-raum im Freiräumlichen Leitbild dargestellt. Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Grünfläche ist jedoch als Querverbindung mit gesamtstädtischer Bedeutung festgelegt, sodass mit der städtebaulichen Planung darauf entsprechend reagiert werden muss. Die Intentionen des Freiräumlichen Leitbildes sollen ebenfalls im Bebauungsplan Anklang finden und sich in einem gesamten Freiraumkonzept wiederfinden.

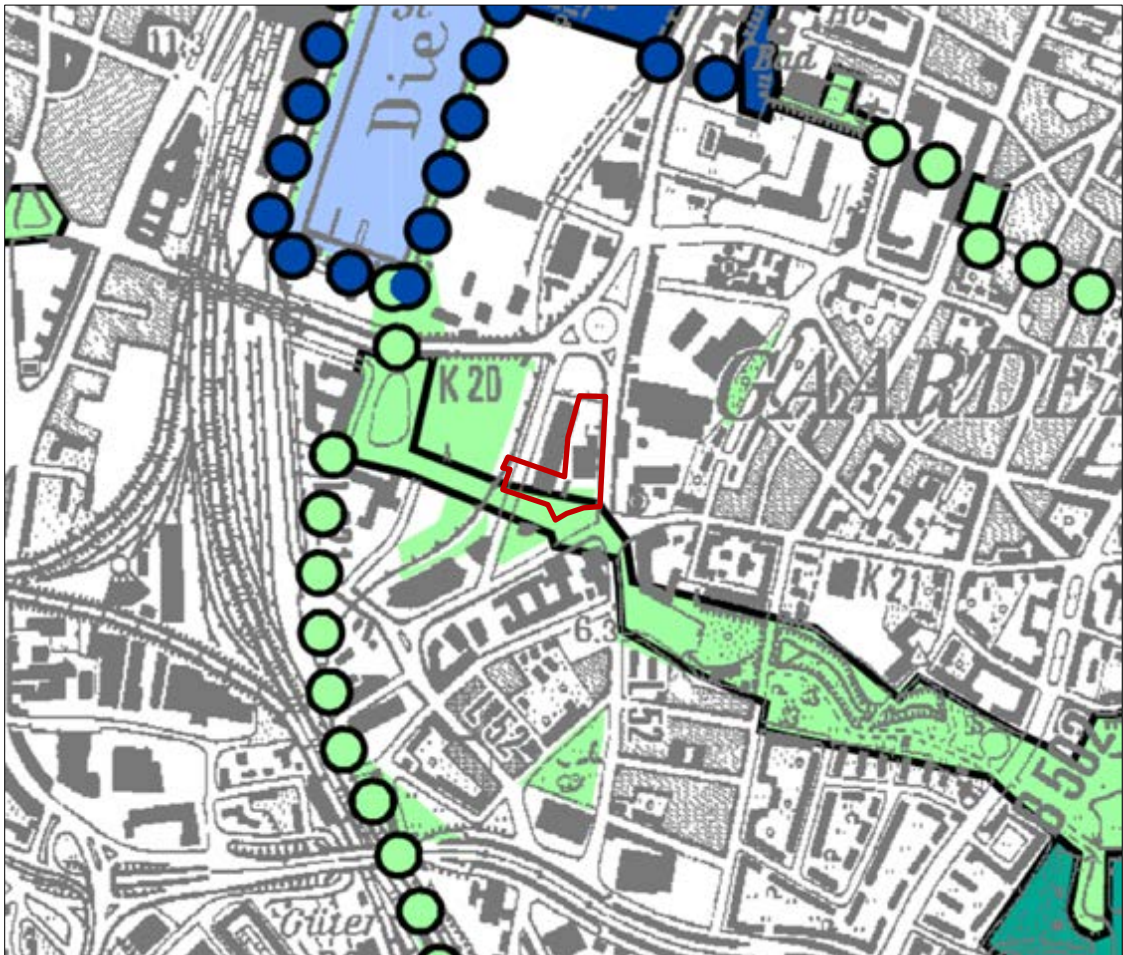


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild

### 2.2.8 Konkurrierendes Verfahren

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und seiner dadurch vorhandenen Prominenz innerhalb der Landeshauptstadt Kiel wurden zwischen August 2018 und

Dezember 2018 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mehrere Baukonzepte durch renommierte internationale Architekturbüros erarbeitet.

Neben der Schaffung eines prägnanten Hochpunkts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1017V durch ein bis zu 67 m messendes Hochhaus mit bis zu 18 Geschossen plus Sockelbau galt es, eine ganzheitliche Quartierentwicklung zu verfolgen. Das so neu zu planende Stadtquartier KoolKiel sollte sich, trotz der Schaffung eines eigenen und modernen Charakters, in die bestehende Umgebung einfügen und Anknüpfungspunkte zum Bestand aufweisen.

Die in diesem konkurrierenden Verfahren erarbeiteten Konzepte wurden durch eine Fachjury, besetzt aus Vertreter\*innen der Politik und Öffentlichkeit, anerkannten Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen sowie Vertreter\*innen des Investors, bewertet und ein Konzept zum Sieger gekürt. Das Büro MVRDV aus Rotterdam konnte sich durchsetzen. Das vom Büro MVRDV entwickelte Konzept des Quartiers KoolKiel dient gleichzeitig als planerische Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne.

## **2.3 Verfahren**

### **2.3.1 Verfahrensschritte**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 7. Februar 2019 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung am 05.09.2022 vom 12.09.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden. Ferner wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf am 14.09.2022 in der Sitzung des Ortsbeirates Gaarden vorgestellt und der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Ortsbeirat stimmte dem Bebauungsplan mehrheitlich zu.

### **2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung**

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bauleitplanungen sind nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch Kinder und Jugendliche in die Unterrichtung und Erörterung der Planung einzubeziehen. § 47 f der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein sieht darüber hinaus eine angemessene Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei denjenigen Planungen und Vorhaben vor, die ihre Interessen berühren.

Durch die vorliegende Planung sind im Zusammenhang mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 1. Änderung Nr. 1017V, Nr. 1030V und Nr. 1031V, die die planungsrechtliche Ausweisung von Wohn- und Gewerbenutzung sowie Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat, die Belange von Kindern und Jugendlichen absehbar mittelbar betroffen (Wohnungsbau, Wohnquartier, Quartierentwicklung, Sport-, Spiel-, und Freizeitflächen, Sicherheit, Querungshilfen, Wegeverbindungen usw.). Nach Artikel 3 Abs. 1 UN-Kinderrechtskonvention ist das Wohl des Kindes vorrangig zu berücksichtigen. Entsprechende Regelungen zur späteren Kinder- bzw. Jugendbeteiligung, wie z.B. bei der Gestaltung der Frei-, Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen werden in die Durchführungsverträge der Bebauungspläne entsprechend aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt



wird von einer gesonderten Kinder- und Jugendbeteiligung abgesehen. Kinder und Jugendliche werden jedoch im Rahmen der vom Gesetzgeber geregelten förmlichen Beteiligung als Teil der Öffentlichkeit mit beteiligt.

Dabei wird besonders auf eine kinder- bzw. jugendgerechte Sprache geachtet. Geeignete Kommunikationskanäle und Medien werden für die Informationsweitergabe genutzt, zum Beispiel durch die Einbindung von Sozialraumakteur\*innen und sozialen Medien. Es existieren Ansprechpersonen, die Fragen von Kindern/Jugendlichen zum Vorhaben angemessen und vollständig beantworten.

### **3. PLANGEBIET**

#### **3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V liegt südlich der Hörn am östlichen Rand des Stadtteils Südfriedhof im Übergangsbereich zum Stadtteil Gaarden. Es liegt im Zuständigkeitsbereich des Ortsbeirates Gaarden. Das Vorhaben erstreckt sich zwischen der Werftbahnstraße und der Werftstraße. Im Norden grenzen derzeit brachliegende Flächen an, die durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsnutzungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen überplant werden. Im Osten, jenseits der Werftstraße, sowie im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen an, die u. a. zwei Tankstellen beherbergen. Im Westen grenzen derzeit gewerblich genutzte Flächen an, die durch den Bebauungsplan Nr. 1031V in Verbindung mit dem vorliegenden Bebauungsplan sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V als funktionsgemischtes Gesamtquartier neu qualifiziert werden sollen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V umfasst rund 13.198 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den angrenzenden, parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen; der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V im Norden sowie dem Bebauungsplan Nr. 1031V im Westen, wird an dieser Stelle das neue Quartier KoolKiel mit einer Gesamtgröße von rund 21.700 m<sup>2</sup> geschaffen.

Die Flurstücke 232, 376 und 406 der Gemarkung Kiel-N befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das teilweise betroffene Flurstück 231 befindet sich in anderweitigem Privateigentum. Die betroffenen Flurstücke 377 (tlw.), 397 (tlw.), 398 (tlw.), 391, 400 (tlw.), 406 und 407 im Eigentum der Stadt Kiel.

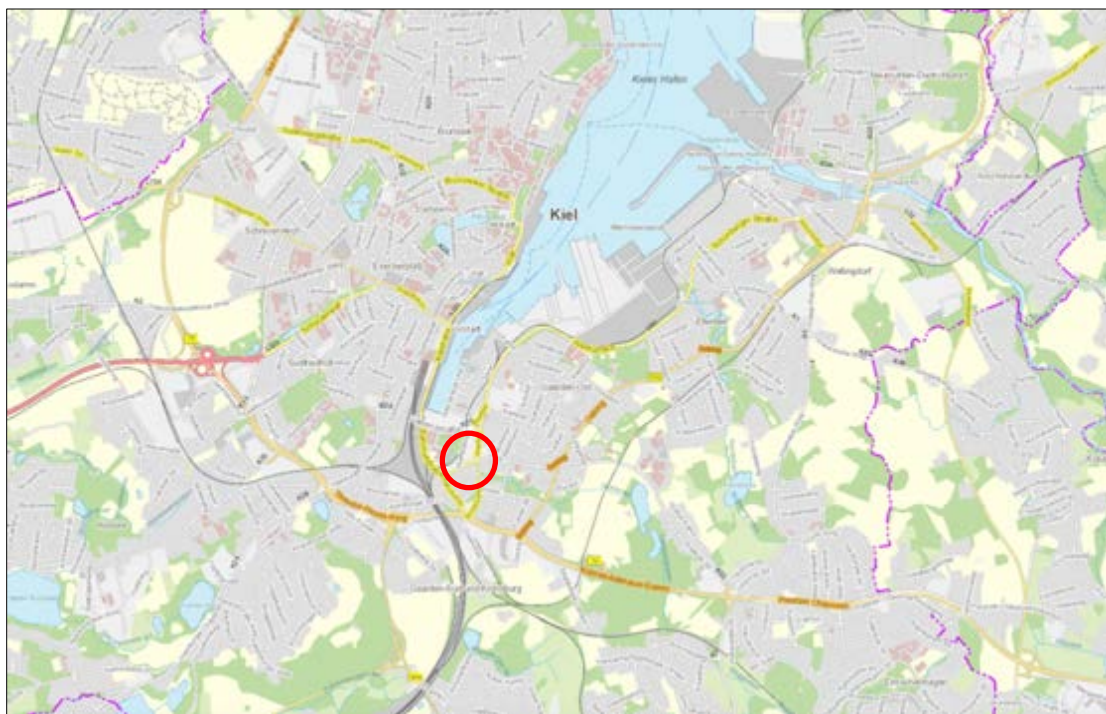


Abbildung 8: Lage des Bebauungsplanes Nr. 1030V (Kartengrundlage LHK)

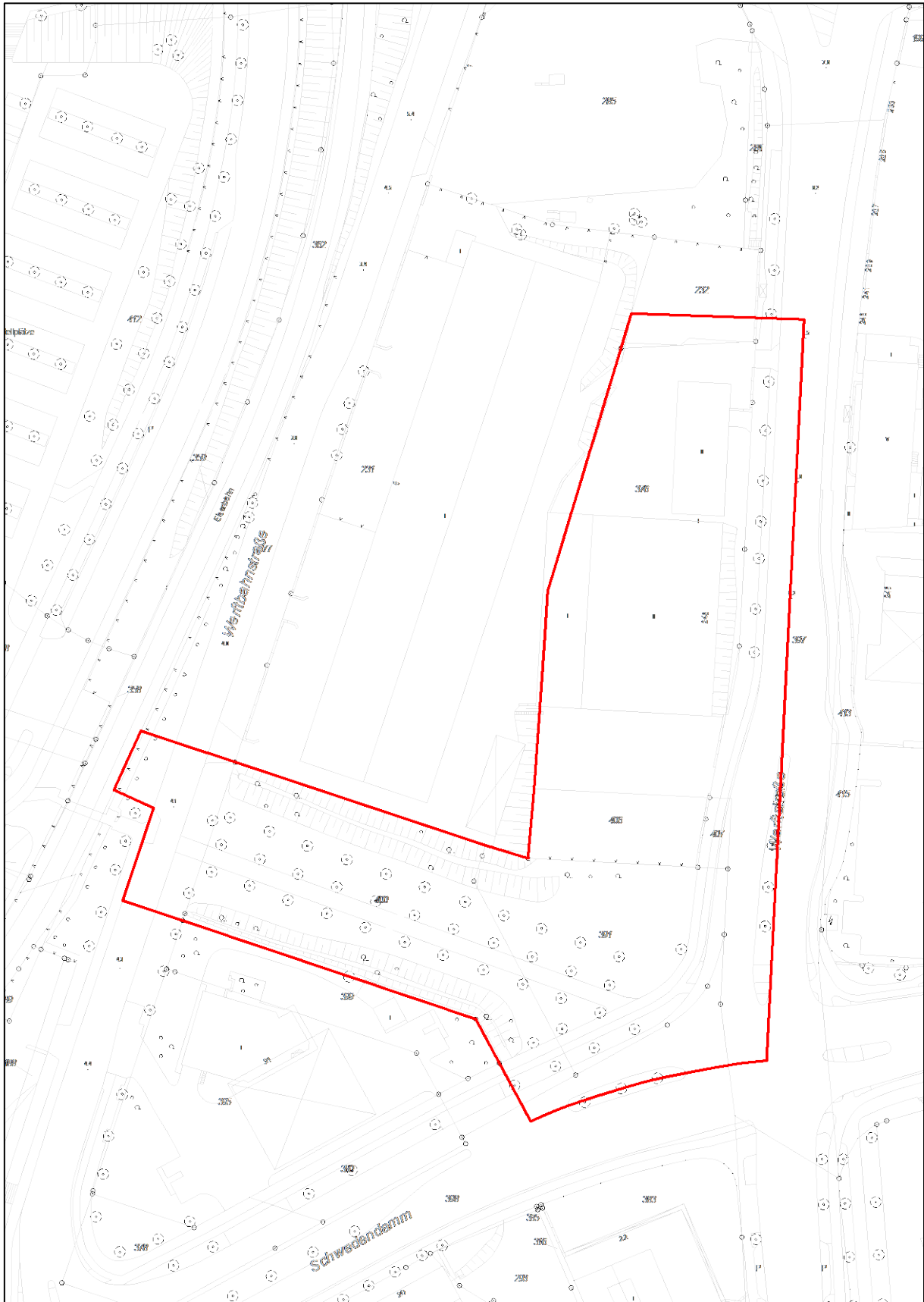


Abbildung 9: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1030V

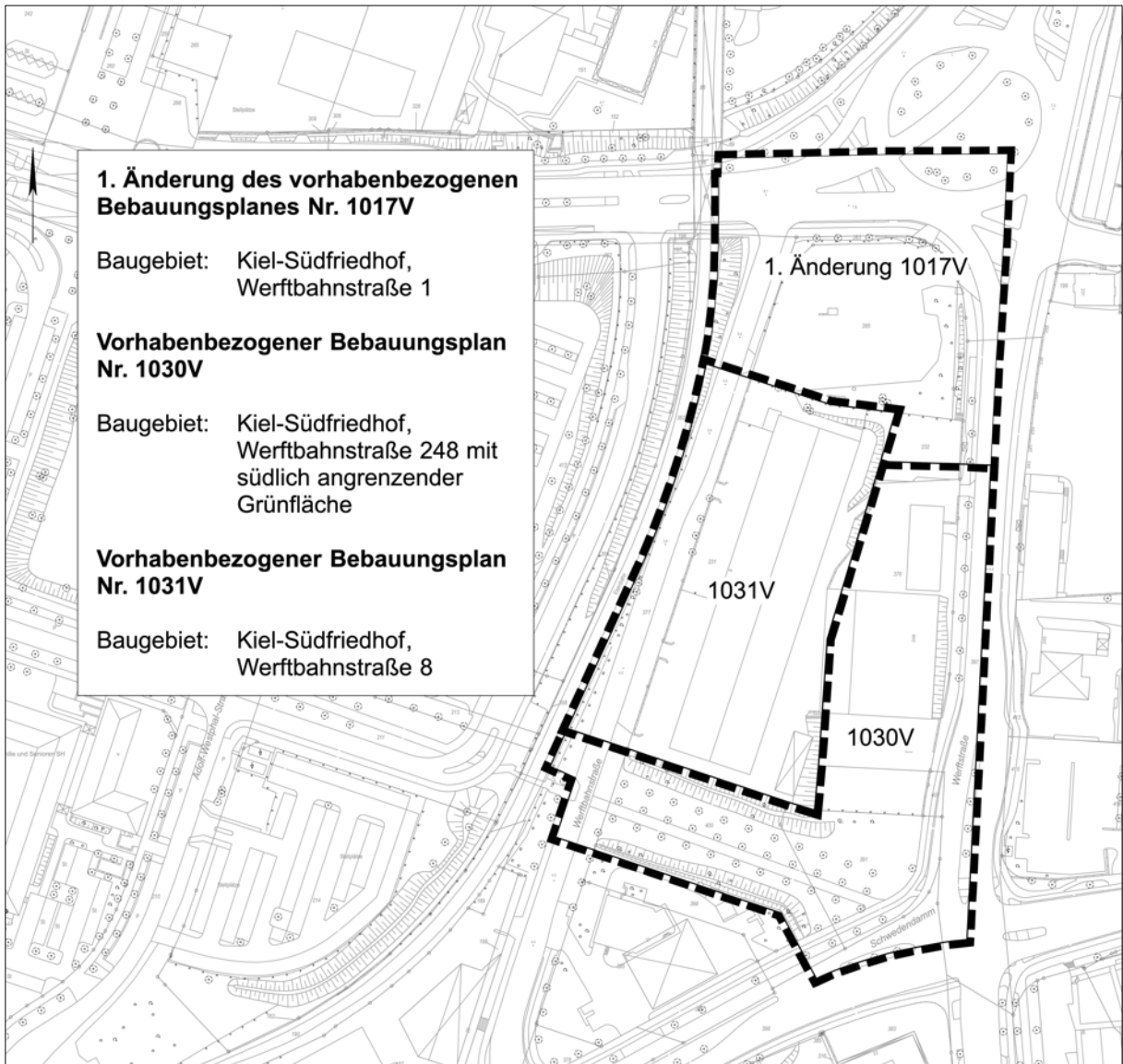


Abbildung 10: Übersichtsplan der Geltungsbereiche

### 3.2 Bestandssituation

#### Nutzungsstruktur, Biotoptypen, Bäume, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Vorhabens sowie die östlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen sowie die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit einer geschützten Allee. Die Flächen werden überwiegend gewerblich durch eine Kfz-Werkstatt und eine Autovermietung genutzt und sind großflächig bebaut und versiegelt. Im Plangebiet sind keine wertgebenden Biotope vorhanden, die durch das Bauvorhaben überbaut werden.

Im Bereich des geplanten Vorhabens wurden 52 Bäume kartiert, die alle gemäß Landesnaturschutzgesetz und/oder Baumschutzsatzung geschützt sind. Elf der Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 615 zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 11: Bestandskartierung Biotoptypen und Bäume

Südlich der Gewerbeflächen grenzt eine intensiv genutzte Grünfläche (Parkanlage) an, in der ein teilversiegelter öffentlicher Weg verläuft. Trotz der relativ intensiven Pflege der Grünfläche ist der Rasen vergleichsweise artenreich und weist einige Magerkeits-Zeiger, wie Gänseblümchen, Spitz-Wegerich, Herbst-Löwenzahn und Schlitzblättriger Storchschnabel auf. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine dreireihige Allee aus 30 rotblühenden Kastanien mit einem Stammumfang von ca. 70 bis 120 cm. Diese Baumreihen sind als Allee gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG als Biotop sowie aufgrund ihres Stamm-Umfangs gemäß § 3 Abs. 1d der Baumschutzsatzung geschützt.

Eine Linde ist am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche an der Werftstraße gemäß § 3 Abs. 1d der Baumschutzsatzung geschützt, eine weitere Linde am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche gemäß § 3 Abs. 1a der Baumschutzsatzung.

Am östlichen und südöstlichen Rand der öffentlichen Grünfläche befinden sich entlang der Werftstraße sowie des Schwedendamms drei Linden, die gemäß § 3 Abs. 1a und 1d der Baumschutzsatzung geschützt sind.

An der Werftstraße befinden sich zudem sieben Linden, die einem Schutz gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung unterliegen.

Auf einer Verkehrsinsel in der Werftstraße befinden sich vier weitere Linden, die gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung geschützt sind.

Sechs weitere Linden am Schwedendamm unterliegen einem Schutz gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung.

Ein Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten 28 Farn- und Blütenpflanzen kann aus arealgeografischen Gründen und aufgrund der Lebensraumanprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ein Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten kann im Plangebiet aufgrund der Lebensraumanprüche bzw. wegen fehlender Gewässer sowie durch Begehungen am 24. und 25. Juli 2019 ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Sommer- und Winterquartiersnutzung des Plangebietes durch Fledermäuse konnte durch eine Begehung am 17.06.2021 ebenfalls ausgeschlossen werden. Baumhöhlen von Gehölzhöhlenbrütern wurden bei der Begehung nicht festgestellt, obwohl geeignete ältere Bäume im Plangebiet vorkommen. Je eine Höhle konnte in zwei Linden an der Werftstraße festgestellt werden, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Ein Vorkommen von Gebäudebrütern sowie die Ansiedlung von Brutkolonien verschiedener Möwenarten auf dem Dach des Bestandsgebäudes konnten mittels Kontrolle durch Drohnenflug nicht nachgewiesen werden.

### Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Werftstraße, im Süden an den Schwedendamm und im Westen an die Werftbahnstraße und wird über diese erschlossen. Unmittelbar westlich der Werftbahnstraße verläuft die oberirdische Bahntrasse. An dieser Stelle soll ggf. die Trasse der künftigen Stadtbahn über die Werftbahnstraße an das Bahnnetz angebunden werden.

## Boden

Innerhalb des Plangebietes wurden im Juli 2021 fünf Kleinrammbohrungen und acht Drucksondierungen durchgeführt, um die Bodenbeschaffenheit bis zu einer Tiefe von 30 m unter GOK zu untersuchen. Da sich im Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt ein gewerblich genutztes Bestandsgebäude befindet, basieren die Ergebnisse der Untergrunderkundung neben Untergrundaufschlüssen auch auf Rückschlüssen vergangener Erhebungen aus dem Jahr 1976. Demnach befinden sich im Bereich der Bebauungsfläche unterhalb der bereichsweise vorhandenen Oberflächenbefestigung heterogen zusammengesetzte Auffüllungen mit großen Mächtigkeiten. Jene Auffüllungen sind durch überwiegend rollige Eigenschaften gekennzeichnet, die abschnittsweise von bindigen Auffüllungshorizonten unterbrochen werden. Die kürzlich durchgeführten Aufschlüsse lokalisieren im westlichen Bereich des Baufeldes unterhalb der Auffüllungen eine Torfschicht, die wiederum von locker bis dicht gelagerten Sanden mit unregelmäßig gelagerten Beckenschluffen/Beckentonen unterlagert wird. Auch unterhalb der Auffüllungen im Osten des Baufeldes ist mit einer entsprechenden Unterlagerung zu rechnen. Grundsätzlich bestätigen die angetroffenen Untergrundverhältnisse die Ergebnisse, die im Altgutachten festgestellt wurden.

Laut aktueller und alter Messergebnisse steht im westlichen Bereich des Baufeldes oberhalb der wasserstauend wirkenden Torfschicht Grundwasser, das sich saisonal abhängig zwischen rd. + 2,2 m NHN und + 5,2 m NHN befindet. Im östlichen Bereich des Baufeldes wurde Grundwasser in den Auffüllungen in Tiefen zwischen rd. + 2,0 m NHN und + 3,5 m NHN ermittelt. Das Grundwasser in den rolligen Auffüllungen wurde als nicht betonangreifend analysiert.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich. Es besteht allerdings die Gefahr, dass sich versickerndes Niederschlagswasser zeitweise auf den wenig durchlässigen Auffüllungshorizonten aufstaut. Je nach Tiefenlage der bindigen Schichten ist mithin mit lokalen Wasserständen bis nah an die Geländeoberkante zu rechnen.

Das vorhandene Bestandsgebäude und andere im Untergrund verbliebende Bauteile sollen zurückgebaut werden. Aufgrund der im Westen befindlichen Torfschicht sowie der erkundeten Schadstoffbelastung wird für den gesamten Gebäudekomplex auf dem Baufeld Wulf eine Tiefgründung empfohlen. In Zuge der Tiefengründung ist mit Hindernissen durch anthropogen verursachte Gründungsreste, Bauschutt, Beton- und Holzreste zu rechnen.

## Altlasten

Ein Altlastenverdacht wurde durch die untere Bodenschutzbehörde geäußert. Ausgehend von der Sichtung mehrerer Bauunterlagen und Bauanträge aus vergangenen Jahren wurden mehrere Verdachtsbereiche für schädliche Bodenveränderungen identifiziert, die – sofern frei zugänglich - mithilfe von fünf Kleinrammbohrungen im Juli 2021 bis in eine Tiefe von rd. 4 m bis 10 m untersucht wurden. Zusätzlich wurde das Grundwasser auf verschiedene standortspezifische Parameter geprüft.

Auf dem Flurstück 406 südlich des Parkplatzbereiches bestand zwischen 1938 und 1994 eine altlastenrelevante Vornutzung in Form einer Tankstelle. Da jener Bereich im Jahr 1993 umfassend saniert wurde, wird derzeit kein Bedarf für eine Untersuchung

und/oder Sanierung gesehen. Nichtsdestotrotz wird empfohlen, bei zukünftigen Bau-  
maßnahmen oder jeglichen baulichen Veränderungen eine erneute Prüfung der Altlas-  
ten vorzunehmen.

Die Bewertung der Schadstoffgehalte im Boden wurde zum einen anhand der Vorsor-  
gewerte gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetzes/ -verordnung  
(BBodSchG/V) vorgenommen. Der überwiegende Teil der Bodenproben überschreitet  
die Vorsorgewerte deutlich, wobei im Verdachtsbereich des Heizöltanks (22.000l) im  
südwestlichen Hallenbereich besonders auffällige Werte gemessen wurden. Es ist da-  
von auszugehen, dass eine schädliche Bodenveränderung nach § 7 des BBodSchG  
vorliegt.

Zum anderen wurden die Ergebnisse der Bodenanalysen nach Vorgaben der Länder-  
arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) der jeweiligen Einbauklasse (EBK) zugeordnet, die  
Auskunft über die Verunreinigung und entsprechende Entsorgungsmaßnahmen des  
Bodens gibt. Ein Wiedereinbau des Bodenmaterials ist grundsätzlich bis zur EBK 2  
möglich.

Auffällige Gehalte an Summe PAK (EPA) wurden in den sandigen sowie schluffigen  
Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen nachgewiesen (EBK 2). Im Verdachts-  
bereich der ehemaligen Tankstelle wurden ein erhöhter Phenolindex sowie leicht er-  
höhte Parameter der Summe PAK (EPA) und der Leitfähigkeit festgestellt.

Im Verdachtsbereich des Heizöltanks (20.000 l) wurden sehr stark erhöhte Blei- und  
Sulfat-Gehalte nachgewiesen, die die Zuordnungswerte der EBK 2 überschreiten. Au-  
ßerdem bestehen erhöhte Gehalte an Summe PAK (EPA), Kupfer, Zink und TOC. Aus-  
gehend von der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) ist das Bodenmaterial als gefähr-  
licher Abfall und ökotoxisch (gewässergefährdend) einzustufen. Entsprechend wird der  
Verdachtsbereich des Heizöltanks (20.000 l) als schadstoffverunreinigt eingeordnet.

Die untersuchte Grundwasserprobe ist unter dem Vorbehalt erschwerter Entnahmebe-  
dingungen durch geringen Wasserzufluss zu bewerten. Hinsichtlich des Wirkungspfa-  
des Boden zu Grundwasser wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt.  
Grundsätzlich ist mit erhöhten Belastungen des oberflächennahen Grundwassers zu  
rechnen, weshalb die Empfehlung ausgesprochen wird, weitere Analysen vorzuneh-  
men.

Zusammenfassend weist die Analyse aus umwelt- sowie aus abfallrelevanter Sicht zum  
Teil sehr stark erhöhte Schadstoffgehalte nach. Dabei stechen die Schwermetalle, ins-  
besondere Quecksilber und der Summenparameter PAK (EPA), besonders hervor. Die  
untersuchte Bodenprobe im Verdachtsbereich des Heizöltanks ist als gefährlicher Ab-  
fall einzustufen. Empfohlen wird die Erstellung eines Sanierungsplans mit einer Gefähr-  
dungsabschätzung für das Gesamtvorhaben. In Folge der festgestellten Belastungen  
ist außerdem mit Mehrkosten für die Entsorgung auf Deponien zu rechnen, da erfah-  
rungsgemäß nicht genügend Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um Böden aller EBK  
zu verwerten.

### Kampfmittel

Gemäß Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem vom 01.07.2021 befinden  
sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1030V Kampfmittel-  
verdachtsflächen, die sich großflächig über das nördliche Flurstück 376 sowie nahezu



vollständig über das südliche Flurstück 406 erstrecken. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 376 sind keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vorhanden.

In den Bereichen der Kampfmittelverdachtsflächen wurden Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter) festgestellt. Die festgestellten Zerstörungen wurden mit einem Sicherheitspuffer versehen. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern im gepufferten Bereich kann vorläufig noch nicht ausgeschlossen werden. Hintergrund sind mögliche Einflussfaktoren wie Verschattungen, mangelnde Bildqualität, Schutt- oder Bodenüberlagerung durch explodierte Bomben, lückenhafte Dokumentation am Kriegsende u. a., welche die Identifizierung von Bombenblindgängerhinweispunkten wesentlich erschweren können. Demzufolge muss auf den Kampfmittelverdachtsflächen der geplanten baulichen Anlage bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können (vgl. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung). Es ist ein geeignetes Verfahren zu wählen, um den bestehenden Kampfmittelverdacht durch eine mögliche Belastung mit Abwurfmunition vor Ort zu überprüfen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die lokalen Gegebenheiten wie Bodenbeschaffenheit, Verunreinigungen durch Bauschutt, Auffüllungen, vorhandenen Gebäudestrukturen und/oder Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Zur Feststellung von anthropogenen Störungen im Erdreich und zur Festlegung des Bombenhorizonts (max. Tiefe unterhalb der Geländeoberkante von 1945, in dem Bombenblindgänger vermutet werden können) ist ein Bodengutachten heranzuziehen. Dies befindet sich, wie bereits oben beschrieben, derzeit in Erstellung.

Vor Abschluss der Sondiermaßnahmen dürfen auf den Kampfmittelverdachtsflächen keine bodeneingreifenden Maßnahmen durchgeführt oder bauliche Anlagen errichtet werden.

Für die Flächen, auf denen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vorliegen, besteht gemäß Aussage des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten.



Abbildung 12: Bestandssituation des Plangebietes mit Umgebung (Luftbild LHK)

### 3.3 Städtebauliche / räumliche Analyse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V befindet sich im Westen des Stadtteils Kiel-Gaarden, unmittelbar südöstlich der Kieler Hörn. Das Plangebiet grenzt sowohl im Osten und Südosten sowie im Westen an Straßenverkehrsflächen. Östlich schließen die Werftstraße, südöstlich der Schwedendamm sowie westlich die Werftbahnstraße und dahinterliegend Bahngleise an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch derzeit brachliegende Flächen begrenzt, die durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1017V mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelsnutzungen überplant werden. Östlich und damit jenseits der Werftstraße befinden sich größere Gewerbestrukturen der KVG – Kieler Verkehrsgesellschaft mbH. Westlich grenzen in einer hallenartigen Bebauung gewerbliche Nutzungen an, die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen qualifiziert werden sollen. Die südlich im Plangebiet befindliche öffentliche Grünfläche grenzt den Geltungsbereich zu den südlich liegenden Nutzungen, u.a. einer Tankstelle, ab.

Der Standort profitiert von seiner Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, weist jedoch in seinem Umfeld bislang sehr diverse, wenig urbane Baustrukturen auf. Die Umgebung ist insbesondere durch hallenartige Baustrukturen geprägt:

- Östlich der Werftstraße ist der Betriebshof der Kieler-Verkehrsgesellschaft angesiedelt. Südlich daran schließen eine Tankstelle sowie ein Lebensmittelmarkt an. Diese Nutzungen gehen mit den üblichen, großflächigen versiegelten Flächen für den motorisierten Individualverkehr einher.
- Westlich der Werftbahnstraße befindet sich das im Jahre 2017 realisierte Hörnbad.

### 3.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich folgender nach §§ 2 und 8 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) geschützten Kulturdenkmale:

- Sachgesamtheit Straßenbahnbetriebshof ON 43998, Werftstraße 233-243,
- Ehemaliger Luftschutzbunker ON 11352, Werftstraße 231.

Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG bedürfen Veränderungen der Umgebung eines Kulturdenkmals, wenn sie geeignet sind dessen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Das Vorhaben stellt eine denkmalrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahme dar.

Es ist auf eine hohe gestalterische Qualität der Fassadenplanung und Außenanlagen der Gebäude gemäß des Wettbewerbsentwurfs zu achten. Die untere Denkmalschutzbehörde ist bei Abstimmungen zu Gestaltung und Materialien der Fassaden und Freiflächen zu beteiligen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmale.

#### Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer\*innen und die Besitzer\*innen eines Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter\*innen der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept

Im Rahmen der durchgeführten Mehrfachbeauftragung zur architektonischen Gestaltung wurde ein Gesamtkonzept prämiert, das den besonderen städtebaulichen Herausforderungen des Standorts gerecht wird und gleichzeitig ein neues, qualitativ hochwertiges und funktionsgemischtes Quartier für Kiel entwickelt. Das Gesamtquartier KoolKiel zwischen Werftbahnstraße und Werftstraße wird in drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt.

Den städtebaulichen Auftakt des Gesamtquartiers KoolKiel bildet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V für das nördliche Grundstück, auf dem der geplante Hochpunkt eine Landmarke im Stadtbild Kiels bilden wird. Für das Plangebiet wurden mit dem am 19.11.2020 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.

1017V die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Hotel- und Büro- und Nutzung geschaffen. Da jedoch kein Betreiber für die angedachten Nutzungen gefunden wurde, wurde das Nutzungskonzept des Vorhabengebietes angepasst. Die aktuellen Planungen zur künftigen Nutzung sehen zwei Hotels, ein Boarding House, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen vor, die in einem 21-geschossigen, einem 15-geschossigen Hochpunkt sowie einem die beiden Gebäude verbindenden zweigeschossigen Sockelbau untergebracht werden. In dem nordwestlich befindlichen 21-geschossigen Hochpunkt sowie dem zweigeschossigen Sockelbau sind in den zwei überhöhten Erdgeschossen integrierte Nutzungen im gewerblichen und gastronomischen Sektor geplant. In den darüberliegenden Geschossen ist ein Hotel sowie ein Boarding House angedacht. In dem südöstlichen 15-geschossigen Hochpunkt ist ein Hotel geplant, ergänzt um integrierte Nutzungen im Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor sowie Lager- und Fahrradabstellflächen in den ersten beiden Geschossen.

Diese neue planerische Zielsetzung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, weshalb die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V erforderlich ist.

Mit dem vorliegenden und südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1030V werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen im Bereich entlang der Werftstraße geschaffen. Es sind drei sechsgeschossige Punkthäuser mit öffentlich geförderten Wohnungen sowie ein verbindender dreigeschossiger Sockelbau mit freifinanzierten Wohnungen geplant. Im Erdgeschoss des Sockelbaus sind gewerbliche Wohnungen, eine Tagespflege sowie Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Gemäß dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25. April 2009 ist es das Ziel, den geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu stärken. Durch Beschluss der Ratsversammlung vom 18.01.2018 sind mindestens 30 % der zusätzlich zu erstellenden Wohnfläche als geförderter Wohnraum herzustellen und entsprechend zu nutzen bzw. zu vermieten, um die Wohnraumversorgung für die Kieler Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im preisgünstigen Segment zu sichern. Der Funktionsplan legt abweichend davon fest, dass innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel ein Anteil von mindestens 30 % der wohnlich genutzten Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden soll (geplant sind ca. 42 %). Zusätzlich sind freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorgesehen. Mit dem angestrebten Wohnungsmix wird auch sichergestellt, dass sich im Quartier KoolKiel eine ausgewogene Sozialstruktur entwickelt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist geplant, die Wohnungen des geförderten Mietwohnungsbaus vollständig im östlichen Teilbereich des Gesamtquartiers, und damit innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V, zu realisieren. Dafür ist geplant, den Anteil von mindestens 30 % der Wohnfläche an geförderten Mietwohnungen in dem dritten Geschoss des Sockelbaus sowie in den drei Solitärbauten in diesem Bereich des Quartiers herzustellen. Über einen gesonderten Vertrag wird die Herstellung des vorgegebenen Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum gesichert. Weitergehende Vorgaben zu den Wohnungsgrößen, der Verortung oder einer möglichen Verteilung der öffentlich geförderten

Wohnungen innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel stellen keinen Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes dar. Konkrete Abstimmungen erfolgen zwischen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und der Vorhabenträgerin.

Der Sockelbau des Neubaus im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1030V besteht aus einem Geschoss, das von der Werftstraße aus unter dem Gelände liegt und sich zur Platzsituation im zentralen Teil des Gesamtquartiers KoolKiel ebenerdig öffnet. Das Geschoss beherbergt auf der östlichen Gebäudeseite zur Werftstraße Abstellräume und Fahrradstellplätze sowie auf der westlichen Gebäudeseite Maisonettewohnungen sowie darüberliegende eingeschossige gewerbliche Wohnungen mit zum zentralen Platz ausgebildeten Loggien. Auf der östlichen sowie südöstlichen Gebäudeseite zur Werftstraße befinden sich angrenzend eine Tagespflege und Gewerbe-, Büro und Einzelhandelseinheiten. In dem dritten Geschoss des Sockelbaus sind öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Das Geschoss wird durch zwei Patios in drei Gebäudeteile gegliedert und durch hieran anschließende Gemeinschaftsräume ergänzt. In den drei Solitärbauten sind die öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen.

Die gemäß dem Entwurf der „Satzung der Landeshauptstadt Kiel über die Anlage und Unterhaltung von Spielplätzen für noch nicht schulpflichtige Kinder“ ermittelten Kleinkinderspielflächen (ca. 1.600 m<sup>2</sup>), deren Bedarf sich durch die geplanten Wohnungen in den Bebauungsplänen Nr. 1030V und 1031V ergibt, können aufgrund fehlender Flächenpotenziale auf dem Projektgelände KoolKiel nicht vollumfänglich untergebracht werden. Geplant ist die Realisierung einer gemeinschaftlichen Spielfläche von 550 m<sup>2</sup> für das Gesamtquartier KoolKiel im Innenhof zwischen den Neubauten der Bebauungspläne Nr. 1030V und 1031V. Um trotz des engen Grundstückszuschnitts und geringer Flächenpotenziale innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel weitere Freiräume für Kinder zu schaffen, werden anderweitig fungierende Flächen von ca. 800 m<sup>2</sup>, wie z.B. Feuerwehraufstellflächen und Zuwegungen im Innenhof, als beispielbare Flächen ausgestaltet. Im Plangebiet ist kein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Kinder im Alter ab sechs Jahren müssen die Spiel- und Bolzplätze im Umfeld nutzen. Da auch hier ein Defizit besteht, sollen am „Platz der Kinderrechte“ auch Spielangebote für Kinder aus dem Plangebiet vorgesehen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1030V soll zusätzlich eine südlich vorgelagerte öffentliche Grünfläche/Parkanlage gesichert werden, die eine wichtige Ost-West Verbindung im Stadtgefüge darstellt.

Im Rahmen des hieran westlich angrenzenden und parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1031V sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers, ergänzt um gewerbliche Nutzungen, geschaffen werden. Das geplante Gebäude besteht aus einem überhöhten eingeschossigen Sockelbau, in dem gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Der Sockelbau verbindet zwei darüber liegende siebengeschossige Wohnzeilen mit frei finanzierten Wohneinheiten.

Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) werden Bestandteile der Satzungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

Aufgrund der sich ändernden Nutzungsansprüche an die Vorhabengebiete und dem beengten Platzangebot für die geplante Tiefgarage, wird das nahegelegene Grundstück an der Adolf-Westphal-Straße 4 in die städtebauliche Entwicklung mit einbezogen. Hierzu wurde in einem zwischen Vertreter\*innen der Projektentwicklungen zu KoolKiel

und dem Land Schleswig-Holstein (Finanzministerium und Ministerium für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung), unter Kenntnisnahme durch die Landeshauptstadt Kiel, ein Memorandum of Understanding abgeschlossen. Ziel ist, auf dem Grundstück an der Adolf-Westphal-Straße die notwendige Kindertagesstätte für das Gesamtvorhaben KoolKiel zu realisieren sowie die fehlenden Stellplätze, die in der geplanten Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück nicht in Gänze untergebracht werden können nachzuweisen. Geplant ist die Errichtung eines Parkhauses als Zwillingengebäude bestehend aus zwei voneinander unabhängigen Parkhäusern für das Land und für KoolKiel. Zusätzlich zur notwendigen Kindertagesstätte sollen Flächen für eine mögliche Büronutzung vorgehalten werden. Das Memorandum of Understanding dient dazu, für alle Planungsbeteiligten die Absichten zum jetzigen Zeitpunkt abzusichern, um eine geplante Flächenentwicklung an der Adolf-Westphal-Straße 4 auch kurzfristig umsetzen zu können.

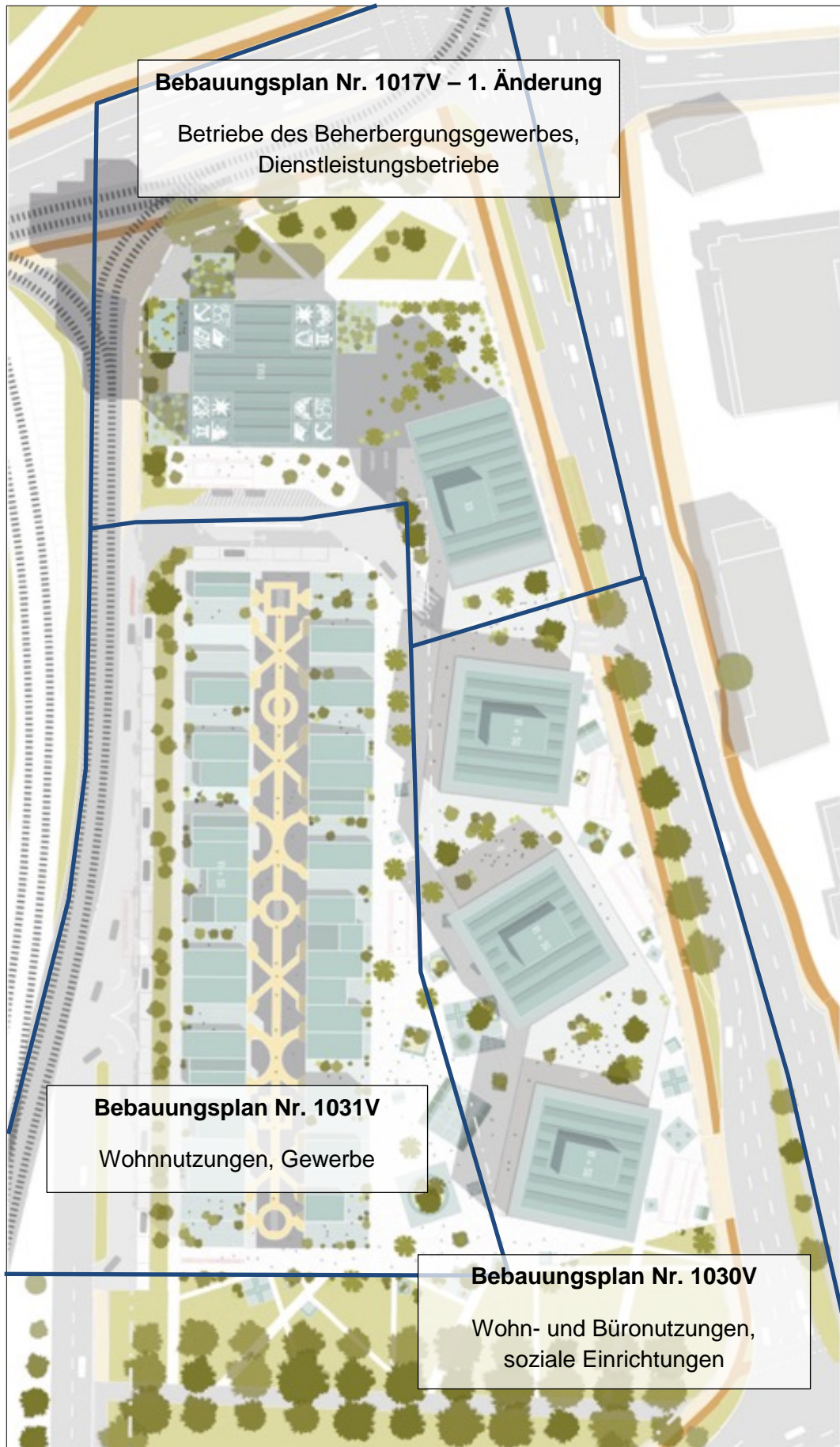


Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf, Stand Mehrfachbeauftragung (MVRDV)

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Mischung aus Wohnnutzungen und Nutzungen durch soziale Einrichtungen umsetzen zu können, wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V das Vorhabengebiet „Wohn- und soziale Nutzungen“ festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden die folgenden Nutzungen für das Vorhabengebiet planungsrechtlich gesichert:

*„In dem Vorhabengebiet sind Wohnnutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“*

Mit der geplanten Nutzung „Wohnen“ trägt der Bebauungsplan zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums und damit zur Umsetzung der Ziele des am 31. März 2015 von der Landeshauptstadt Kiel und Vertreter\*innen der wohnungswirtschaftlichen Verbände - Haus & Grund, VNW, BFW, Immobilienverwalter - sowie dem Kieler Mieterverein unterzeichneten „Masterplan Wohnen für Kiel“ bei. Kiel hat demnach das Ziel, Wohnungspotenziale zu aktivieren und die Bautätigkeit zu stärken. Insbesondere werden bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten aber auch vielfältige, bunte, lebendige Wohnquartiere angestrebt, die für ein Gefühl der sozialen und infrastrukturellen Zusammengehörigkeit im Stadtteil sorgen. Das Plangebiet leistet durch die Schaffung von zusätzlichem in einer innenstadtnahen Lage somit einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Mit der Realisierung von öffentlichen geförderten Wohnungen mit einem Anteil von etwa 80 % an der Nutzfläche des geplanten Gebäudes wird zudem im Plangebiet ein für weite Kreise der Bevölkerung geeigneter Wohnraum geschaffen. Regelung zum Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums werden entsprechend im Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum für das Gesamtquartier KoolKiel wird vollständig im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1030V untergebracht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im besonderen Maße berücksichtigt. Ein attraktives Wohnangebot im Zentrum Kiels ist zudem ein Beitrag, der Stadtrandwanderung zu begegnen und damit den Flächenverbrauch an der Peripherie einzuschränken und die Stadtgesellschaft zu stabilisieren.

Die Lage eignet sich für eine Wohnnutzung gut, da das Wohnumfeld durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt eine Vielzahl von Angeboten und Einrichtungen für junge Menschen, Singles, Paare, aber auch für Senior\*innen und Familien in höchst unterschiedlichen Haushaltskonstellationen bietet. Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote sowie der Arbeitsplatz werden ebenso wie Einrichtungen des ÖPNVs über kurze Wege erreicht. Gleiches gilt auch für das Spektrum an Einzelhandelsangeboten. Die Arrondierung des Gebietes mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage sinnvoll.

Mit der Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird der geplanten Unterbringung gewerblichen Wohnens i.S.e. Longstay Hospitality Nutzung entsprochen.



Longstay Hospitality Nutzungen bieten temporäre Formen der Unterbringung an und tragen damit zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes der Stadt Kiel bei, indem kein der breiten Bevölkerung zugänglicher Wohnraum für diese Nutzung zweckentfremdet wird. Zudem können durch ein Boarding House – insbesondere bei einer innenstadtnahen Lage wie es im vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist – positive Effekte erzielt werden, indem sie die örtliche Gastronomie und die Belebung des Stadtzentrums bewirken. Mit der beabsichtigten Umsetzung gewerblichen Wohnens werden Möglichkeiten für die innenstadtnahe Unterbringung von Besucher\*innen der Stadt Kiel geschaffen, die temporäre, aber im Vergleich zu einem Hotel längere Aufenthalte in der Stadt planen. Nutzer\*innen stellen beispielsweise Mitarbeiter\*innen von externen Unternehmen dar, die für die Betreuung von Projekten zeitweise in der Stadt unterkommen.

Die eindeutige Abgrenzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes von einer Wohnnutzung erfolgt anhand der Kombination aus angebotenen Dienstleistungen und der räumlichen Aufteilung. Entscheidend ist, dass die Nutzer\*innen nicht in der Lage sind, unter den gegebenen Bedingungen den häuslichen Wirkungskreis unabhängig von zusätzlichen Angeboten zu gestalten. Vielmehr steht den Nutzer\*innen eine Auswahl hotelähnlicher Services zur Verfügung, die zur Deckung lebensnotwendiger Bedürfnisse und zur Bewältigung des Alltags in Anspruch genommen werden. Hierzu zählen unter anderem die Reinigung der Räumlichkeiten, die Bereitstellung von Mahlzeiten oder ein Wäscheservice.

Das Angebot an Serviceleistungen in einer Longstay Hospitality Nutzung entspricht jedoch nicht dem Spektrum und der Häufigkeit eines Hotels, sodass die Nutzung der Räume eher für einen längerfristigen Aufenthalt ausgelegt ist und für die Dauer eine kostengünstigere Alternative zum klassischen Hotel darstellt. Hinsichtlich der räumlichen Aufteilung ergeben sich weitere Unterschiede zwischen einer klassischen Hotelnutzung und einem Boarding House: Die zu vermietenden Zimmer selbst sind meist größer als ein Standardhotelzimmer und voll möbliert/ ausgestattet, wodurch eine Eigengestaltung der Räumlichkeiten ausgeschlossen ist. Zusätzliche Nebenräume für körperliche Betätigung, die Einnahme von Mahlzeiten, eine Rezeption sowie Personal- oder Lagerräume können ebenfalls eingerichtet werden. Damit sind Longstay Hospitality Nutzungen von einer Hotelnutzung aber auch von Ferienwohnungen sowie einer klassischen Wohnnutzung abzugrenzen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, einer attraktiven Anbindung an das Straßennetz, aber auch an die Kieler Hörn grundsätzlich für Beherbergungsbetriebe sehr gut geeignet. Neben der guten Erreichbarkeit macht vor allem die hohe städtebauliche Visibilität das Plangebiet für derartige Nutzungen interessant. Da solche Betriebstypen auf einen gewissen Außenauftritt Wert legen (müssen), wird zudem angenommen, dass sie der repräsentativen Außendarstellung einer Immobilie einen hohen Stellenwert beimessen. Dies ist insbesondere in der vorliegenden Situation im Eingangsbereich zur Innenstadt zu begrüßen.

Mit der Zulassung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen wird im Plangebiet einerseits einer konkreten Nachfrage nach Flächen für diese Nutzungen entsprochen und andererseits auch der besonderen Eignung des Standortes für diese Nutzungen Rechnung getragen. Denn das Plangebiet weist, wie bereits beschrieben, eine innerstädtische und zentrale Lage auf und ist verkehrlich sowohl für den MIV als auch mit dem ÖPNV gut angebunden. Folgende Nutzungen können gemäß der festgesetzten

zulässigen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen unter Voraussetzung der Gebietsverträglichkeit und Einhaltung des Störgrades umgesetzt werden:

- Geschäftsnutzung: Banken und Sparkassen, Versicherungen, Groß- und Zwischenhandel. Konstitutives Merkmal: Verfügen über Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume
- Büronutzung: alle Formen der Büronutzung, die nicht Gebäude des Einzelhandels, Waren- und Verkaufshäuser, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe (auch nicht eingegliederte Büroteile) sind; davon wird auch die freiberufliche Tätigkeit etwa von Rechtsanwält\*innen, Notar\*innen, Ärzt\*innen, Krankengymnast\*innen und anderen Freiberufler\*innen erfasst.
- Verwaltungsnutzung: Alle Tätigkeiten des Verwaltens (private und öffentliche Verwaltungen); Voraussetzung, dass es sich um Gebäude handelt (und nicht um ein einfaches Lager oder Ähnliches) und büroartige Tätigkeiten ausgeübt werden

Durch die Zulassung von Dienstleistungsbetrieben sollen Boarding House-affine, gleichzeitig publikumsaffine Nutzungen zugelassen werden, die ebenfalls geeignet sind, zu einer Öffnung des neuen Quartiers zum Stadtteil beizutragen und die Hauptnutzungen funktional ergänzen zu können. In der Regel dürfte es sich um solche Betriebe handeln, die auf ein Ladenlokal angewiesen sind und sich mit ihrer Dienstleistung an private Endverbraucher\*innen richten.

Zusätzlich sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig, wodurch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen werden. Soziale Einrichtungen können dabei jegliche öffentliche Einrichtungen darstellen, die die Aufgaben des Sozialsystems erfüllen. Dazu zählen beispielsweise Kindertagesstätten, Senior\*innenheime/-cafés, Angebote für beeinträchtigte Menschen oder wie im Plangebiet vorgesehen eine Tagespflege. Mit der allgemeinen Zulässigkeit dieser Nutzungen wird den eben beschriebenen vorteilhaften Standortbedingungen des Plangebietes entsprochen, durch die die Schaffung eines funktionsgemischten, zukunftsgerechten Quartiers der kurzen Wege möglich ist.

Weiterhin werden Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen und innerhalb des Vorhabengebietes insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

*„In dem Vorhabengebiet sind Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche darf innerhalb des Vorhabengebietes insgesamt eine Größe von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“*

Mit der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen sowie der festgesetzten Begrenzung der Verkaufsflächen wird großflächiger Einzelhandel innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Damit wird dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel entsprochen, die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu schützen. Durch die zusätzliche Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> wird zudem sichergestellt, dass sich lediglich Läden ansiedeln können, die der Versorgung der Bewohner\*innen des Gebietes dienen und die vorhandenen Nutzungen ergänzen. Gleichzeitig wird damit dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes entsprochen, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die flächendeckende, wohnortnahe und vor allem fußläufig erreichbare Grund-

versorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche auszubauen. Die geplante Schaffung von kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen für die wohornnahe Abdeckung der Grundversorgung innerhalb des Plangebietes ist damit kongruent zu den im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel manifestierten Zielen.

Trotz des zulässigen Nutzungsspektrums soll ein großer Anteil an Wohnnutzungen auf den Geschossflächen und damit die Errichtung neuen Wohnraums für die Bewohner\*innen Kiels in innerstädtischer Lage gewährleistet werden, weshalb folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

*„In dem Vorhabengebiet ist ein Anteil von mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen.“*

Hierdurch wird sichergestellt, dass im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung realisiert und um die weiteren zulässigen Nutzungen lediglich ergänzt wird. Dies wird auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Zusätzlich sollen im Vorhabengebiet neben Vergnügungsstätten auch solche Betriebsarten ausgeschlossen werden, die dem Betriebsbereich im Sinne von § 33 i in der Gewerbeordnung zuzuordnen sind. Darunter zählen u.a. Wettlokale, Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen. Dies erfolgt mit folgender Festsetzung:

*Im Vorhabengebiet sind neben Vergnügungsstätten auch Wettlokale, Wettbüros und Wettvertriebsstätten sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig. Als Ausnahme können in Ladengeschäften Wettannahmestellen (im Sinne von Lotto-Toto-Annahmestellen) zugelassen werden, sofern diese ausschließlich der Annahme von Wetten vor Spielbeginn dienen und keine Übertragungs- oder Quoten-Geräte aufgestellt werden.*

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit der o.a. städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen für ein gemischtes urbanes Quartier, das auf dem exponierten Standort im Kieler Stadtgebiet entstehen soll, zu sichern. Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelmäßig zu einer Störung der Wohnruhe und Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebäuden durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Da das Quartier auch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen aufweisen wird, wäre hier ein Konflikt absehbar. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, Unternehmungen im Sinne von § 33 i und den damit regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Da dies für den Standort nicht gewünscht ist und es im Stadtgebiet weitere Gewerbegebiete gibt, werden die o.a. Nutzungen im folgenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzungen eröffnen Spielräume für die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen und tragen zu einer der Lage entsprechenden Nutzungsmischung im Quartier bei. Um angesichts des durch die vorgenannten Festsetzungen ausgeweiteten Nutzungsspektrums den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

*„In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

Nutzungsarten, die im Plangebiet gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig wären, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf. Dies ist jedoch nur möglich, sofern diese Änderungen nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. Folglich wird die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich jedoch an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt werden kann.

#### Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Vorhabengebiet wird für die überbaubare Fläche eine Grundfläche (GR) von 3.220 qm als Höchstmaß festgesetzt. Diese GR entspricht exakt dem geplanten Vorhaben und bildet somit die vorgesehene städtebauliche Planung konkret ab. Damit werden die Flächengrößen, die tatsächlich durch Gebäude überbaut werden dürfen, detailliert festgesetzt und es wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Geländeoberfläche lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume), bei der Ermittlung der GR zu berücksichtigen. Die festgesetzte GR darf gem. § 19 Absatz 4 BauNVO durch diese Anlagen regelhaft um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Durch die konkret vorliegende hochbauliche Planung sind weitere Überschreitungen über die Zulässige in Höhe von 80 % der festgesetzten GR notwendig. Um alle erforderlichen Anlagen wie Zuwegungen und Zufahrten, Fahrradplätze und insbesondere Tiefgaragen zu ermöglichen, wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche festgesetzt:

*„Eine Überschreitung der in dem Vorhabengebiet festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 3.220 m<sup>2</sup> ist durch Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 4.300 m<sup>2</sup> zulässig.“*

Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen möglich ist, die die Umsetzung des an diesem konkreten Standort für verträglich erachteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts ermöglicht. Dabei wird sichergestellt, dass ein verbleibender Teil des Grundstücks unversiegelt bleibt und der grünpflegerischen Gestaltung zugeführt wird. Dennoch wird an diesem innerstädtischen Standort ein Großteil des Gebietes der gewünschten Nutzung entsprechend versiegelt sein.

Die festgesetzte hohe Grundfläche wird für die Umsetzung des Baukonzepts als erforderlich angesehen, um die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der bisherigen und nicht der Lage des Plangebietes entsprechenden Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Nur so kann dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ nachgekommen werden:

Die hohe Dichte im Plangebiet ist vor allem der Lage des neuen Gesamtquartiers KoolKiel in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Kiels geschuldet. Es ist explizites Ziel der hochbaulichen Planung und damit der vorhabenbezogenen Baukonzepte, ein verdichtetes, urbanes Stadtquartier zu entwickeln. Das Grundkonzept der hochbaulichen Planung und damit auch der Baukonzepte orientiert sich am Leitbild der kompakten europäischen Stadt und entspricht modernen städtebaulichen Konzepten für ein nachhaltiges Flächenmanagement.

Die hohe Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des Gesamtquartiers KoolKiel bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sicherzustellen.

Die Lagegunst des Plangebietes soll dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Dies ist angesichts des Ziels auch kostengünstigen Wohnraum zu errichten im Zusammenspiel mit den derzeitigen Grundstückspreisen, städtebaulich geboten. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.

In die Abwägung muss auch eingestellt werden, dass sich die hohe Grundfläche aus dem engen Zuschnitt des Vorhabengebietes bei gleichzeitig großzügigen öffentlichen Straßen- und Grünflächen ergeben.

Insbesondere im Sockelbereich des Neubaus sind zudem flächenintensive Nutzungen geplant, die auf größere Baukonzeptstiefen angewiesen sind oder sich auf größeren Flächen zumindest sinnvoller und variabler betreiben lassen. Aufgrund des verhältnismäßig kleinen Grundstückszuschnitts ist daher für den Sockelbereich eine großflächige Überbauung des Grundstücks erforderlich.

Entsprechend der städtebaulichen Planung werden der Sockelbau und die darüber liegenden drei Punkthäuser durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen in ihrer absoluten Höhe planungsrechtlich fixiert. Aufgrund des starken Geländegefälles im Plangebiet werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche wird für den die drei Punkthäuser verbindenden Sockelbereich eine Gebäudehöhe von 16,5 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,5 m über dem Gelände entspricht und die Umsetzung von zwei überhöhten Vollgeschossen ermöglicht.

Für das unterste Geschoss des Sockelbaus, welches von der Werftstraße aus unter dem Gelände liegt und sich zur Platzsituation im zentralen Teil des Gesamtquartiers KoolKiel in Form von Maisonettewohnungen ebenerdig öffnet, wird im östlichen Bereich eine Gebäudehöhe von 8,2 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Bereich des Geschosses, der Abstell-, Fahrrad- und Technikräume beherbergen soll, ca. einen halben bis einen Meter unterhalb der Erdoberfläche errichtet und somit von der Ebene der Werftstraße nicht sichtbar wird.

Für die drei Punkthäuser mit den öffentlich geförderten Wohnungen wird eine zulässige Gebäudehöhe von 34,5 m üNHN als Höchstmaß ausgewiesen, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 25,5 m über dem Gelände entspricht und - abzüglich des Sockelbaus - die Umsetzung von sieben Vollgeschossen mit einer regelhaften Geschosshöhe ermöglicht. Die geplanten Gebäude stellen im Zusammenspiel mit dem nördlich geplanten Hochpunkt im Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V einen neuen Merkpunkt in Kiels Stadtsilhouette bzw. Innenstadt dar und bilden gemeinsam mit dem westlich geplanten Gebäude im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V den Kern des neu entstehenden Wohnquartiers.

Der Bebauungsplan setzt hier aufgrund seines Maßstabs gerundete Werte fest, die genauen Höhenangaben werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan die Geschossfläche (GF) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird ergänzend zu den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (Höhe der Gebäude) die städtebaulich gewünschte höhen- und volumenmäßige Entwicklung der Neubebauung durch Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) der jeweiligen Gebäude erreicht. Die gewählte GF ist so bemessen, dass das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene städtebauliche Konzept zwar umgesetzt, in den Bereichen mit erweiterter Baukörperausweisung die zeichnerisch festgesetzten Baufelder jedoch nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden können, sondern die Bebauung gewollt auf das konkrete Vorhaben begrenzt wird.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt und gestalterische Mindestanforderungen regelt:

*„Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 3 m allgemein zulässig. Dach- und*

*Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“*

Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass optisch wirksame Dachaufbauten nur in einem Abstand von 2 m zu den Gebäudeaußenwänden zulässig sind. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 3 m, der zwingend gruppierten Anordnung und der gestalterischen Zusammenfassung durch Verkleidungen nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein konkret abgestimmtes Vorhaben planungsrechtlich gesichert, zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet. Daher ist eine städtebauliche Entwicklung entgegen der Planung nicht möglich und es kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

#### Abstandsflächenunterschreitungen

Aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). Aufgrund der engen Rahmenbedingungen, die bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs innerhalb des kleinen Geltungsbereichs gesetzt wurden, und um ein der Lagegunst angemessenes und entsprechend dicht geplantes und dennoch attraktives Quartier zu schaffen, werden im Plangebiet die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 LBO mit dem Maß von 0,4 H nicht vollumfänglich eingehalten.

Insbesondere innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel, d.h. zwischen den drei sechsgeschossigen Solitären und dem westlich geplanten Neubau, welcher im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1031V planungsrechtlich gesichert werden sollen, kommt es zukünftig zu Abstandsflächenunterschreitungen und -überlappungen.

Die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption für das Gesamtquartier KoolKiel ist das Ergebnis einer von August bis Dezember 2018 durchgeführten Mehrfachbeauftragung unter Teilnahme internationaler renommierter Architekturbüros. Neben der Schaffung eines prägnanten Hochpunkts galt es, eine ganzheitliche Quartierentwicklung zu verfolgen. Der Siegerentwurf vom Büro MVRDV dient als planerische Grundlage für die drei in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. Um die gewünschte Konzeption umsetzen zu können, sind die o.g. Abstandsflächenunterschreitungen städtebaulich erforderlich.

Um die Abstandsflächenunterschreitung und -überlappung zum westlich angrenzenden Planvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1031V planungsrechtlich zu sichern, wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Das Maß beschränkt sich auf 0 H und wird entlang der westlichen Fassade des Sockelbaus und der drei Punkthäuser auf

einer Länge von 111,3 m festgesetzt, um eine Überlappung mit den Abstandsflächen des westlich geplanten Neubaus auszuschließen. Das Maß von 0 H stellt das Mindestmaß dar und wird durch das konkrete Bauvorhaben nicht an der gesamten Fassade des Sockelbaus und der Punkthäuser ausgereizt. Besonders im südlichen Bereich des Sockelbaus kann an der westlichen Fassade ein höheres Abstandsflächenmaß ( $H = 0,22$ ) eingehalten werden. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„An dem mit (a) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 111,3 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0 H zulässig.“

Aufgrund der engen Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs und um ein der Lagegunst angemessenes und entsprechend dicht geplantes und dennoch attraktives Gesamtquartier zu schaffen, wird das Maß der Abstandsflächen unter Berücksichtigung der Zwecke der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 LBO festgesetzt. Dennoch ist sichergestellt, dass für die geplanten Nutzungen trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb des künftigen Quartiers ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

#### Sozialabstand

Im Plangebiet sollen die Grundrisse der Wohnnutzungen so optimiert werden, dass eine Einsehbarkeit und damit mögliche einhergehende Einschränkungen minimiert werden können. Sensible Bereiche der Wohneinheiten, insbesondere Schlaf- und Baderäume, werden nach Möglichkeit der Grundrisse auf den von den gegenüberliegenden Apartments abgewandten sowie straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet. Insgesamt ist somit die partielle Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden vertretbar, da durch sie keine städtebaulichen Spannungen begründet werden.

#### Belichtung und Besonnung

Hinsichtlich der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch ausreichende Belichtung und Besonnung wurde eine Prüfung nach DIN EN 17037 durchgeführt, mit der ein Nachweis über ausreichende Belichtung und Besonnung der unterschiedlich genutzten Aufenthaltsräume erbracht wurde. Hierbei wurden neben der vorgesehenen Bebauung auch die relevanten Bestandsgebäude berücksichtigt. Durch die Prüfung soll sichergestellt werden, dass es durch die geplante Bebauung weder an den Bestandsgebäuden, noch innerhalb des geplanten Quartiers zu ungünstigen Besonnungsverhältnissen kommt. Hinsichtlich der Umgebungsverschattung ist festzustellen, dass es durch das Bauvorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung sensibler Nutzungen oder bestehender Wohnnutzungen kommt. Auch die Mehrzahl der Umgebungsgebäude wird ausreichend besonnt. Lediglich nordöstlich und unmittelbar östlich des Plangebietes kommt es an der Westfassade der Gebäude Werftstraße 231 und 233-243, insbesondere in den unteren Geschossen, zu deutlichen Abnahmen der Besonnungszeit. Hierbei wird der Grenzwert von einer Abnahme über 33 % insbesondere innerhalb des Winterhalbjahres mehrfach überschritten. Auf dem Grundstück Werftstraße 231 und 233-243 befindet sich der Betriebshof der Kieler Verkehrsgesellschaft mbH (KVG). Die betroffenen Gebäude dienen als Servicepunkt sowie der Abonnement-



Verwaltung, weshalb von der Abnahme der Besonnungszeit keine Aufenthaltsräume von Wohnungen sondern gewerbliche Aufenthaltsräume betroffen sind. Bei gewerblichen Nutzungen gilt in der Regel die Belichtung als relevanter als die Besonnung. Zudem ist die Betroffenheit durch die Abnahme der Besonnung in den Wintermonaten von November bis Januar als relativ gering zu bewerten. Darüber hinaus beträgt die Abnahme der Besonnung im Winterhalbjahr, ausgehend von teilweise relativ hohen Ausgangswerten, maximal bis zu 50 % beträgt. Zudem werden alle Abstandsflächen eingehalten. Zusammenfassend kann die Beeinträchtigung durch die Neubauten des Vorhabens KoolKiel als zumutbar bewertet werden.

Die Prüfung der Eigenverschattung hat zum Ergebnis, dass der überwiegende Teil der Aufenthaltsräume ausreichend besonnt oder fast vollständig besonnt wird. Allerdings kommt es an den Westfassaden der drei vorgesehenen Baukörper zu einer Unterschreitung der in der DIN EN 17037 geforderten täglichen direkten Besonnungsdauer von 90 Minuten. Dies betrifft insbesondere die unteren Geschosse der Gebäude. Um dennoch die Anforderungen an eine DIN-konforme Besonnung von 90 Minuten einhalten zu können und die Anzahl abweichender Bereiche deutlich zu verringern, werden im Gutachten verschiedene Anpassungen der Wohngrundrisse und der Nutzung empfohlen. Diese Empfehlungen wurden bei der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Darüber hinaus wird im Sinne einer verbesserten indirekten Besonnung die Verwendung großformatiger Fenster und eine helle Innenraumgestaltung empfohlen. Zudem kann über die Materialauswahl an den Fassaden, insbesondere an der östlichen Fassade der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1031V und der westlichen Fassade der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1030V, ein helles Erscheinungsbild gefördert werden.

#### Belüftung von Aufenthaltsräumen

Aufgrund der Anordnung und Ausrichtung der geplanten Neubauten sowie Freiräume im Gesamtquartier KoolKiel wird eine Freihaltung der Frischluftschneise, die sich von der nördlich befindlichen Kieler Hörn über den angrenzenden Verkehrsknotenpunkt an der Gablenz- und Werftstraße mittig durch das Quartier zur südlich befindlichen Grünfläche erstreckt, sichergestellt. Durch die sich von Nord nach Süd erstreckenden Gebäude der Bebauungspläne Nr. 1030V und 1031V sowie einem lediglich zweigeschossigen, die beiden Hochpunkte verbindenden Sockelbau im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V können das Quartier und somit auch die Aufenthaltsräume der Wohnungen auch zukünftig durchlüftet werden. Durch die Festsetzung der nördlich befindlichen Gablenzstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V und der Festsetzung der südlich befindlichen öffentlichen Parkanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1030V (siehe Kapitel 4.2.4 Grünordnung) wird zudem sichergestellt, dass diese Flächen von der Bebauung freigehalten werden und langfristig der Durchlüftung des Quartiers dienen.

## Brandschutz

Der Neubau und das nördlich geplante Gebäude im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V weisen zwischen den jeweiligen Fassaden einen Abstand von mindestens 11,2 m auf. Ein Brandüberschlag zwischen den einzelnen Gebäuden wird durch die Einhaltung des Mindestabstandes von 5 m somit verhindert. Den Belangen der Gefahrenabwehr wird insofern Rechnung getragen, dass die eben genannten Neubauten über einen zweiten Rettungsweg in Form von Sicherheitstreppe nräumen verfügen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheit mit den an das Gesamtquartier KoolKiel angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann zudem eine Anfahrbarkeit der Gebäude durch Einsatzfahrzeuge im Brandfall sichergestellt werden. Die Gewährleistung der Rettung im Bedarfsfall ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Aufgrund der konkret vorliegenden hochbaulichen Planung und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche als Baukörperfestsetzung ausgewiesen. Für den Sockelbereich wird ein zusammenhängendes Baufenster und konkret auf die Planung zugeschnittenes Baufeld festgesetzt, das sich in einer unregelmäßigen Form in Nord-Süd-Richtung entlang der Werftstraße erstreckt. Die Baugrenze verläuft im Norden des Vorhabengebietes aufgrund der nördlich befindlichen Zufahrt (von der Werftstraße zur Platzsituation) zurückgesetzt. Im Nordwesten verläuft die Baugrenze entlang der Geltungsbereichs- und Vorhabengebietsgrenze, ehe sie durch den Versprung einen Abstand von bis zu 9,2 m zur Grundstücksgrenze hält. Die überbaubare Fläche des Sockelbereichs liegt in dem nordwestlichen Bereich auf einer Länge von 38,0 m und einer Tiefe von 0,11 m auf dem Flurstück 231, welches sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin, sondern in anderweitigem Privateigentum befindet. Mittels Eintragung einer Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis sowie einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bis zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird der Zugriff der Vorhabenträgerin auf die genannte Teilfläche des Flurstücks 231 für die Umsetzung des vorliegenden Vorhabens öffentlich-rechtlich gesichert. Insgesamt verfügt das Baufeld über eine Längsausprägung von ca. 108,8 m sowie eine Tiefe von ca. 26,2 m.

Für das unterste Geschoss des Sockelbaus, welches von der Werftstraße aus unter dem Gelände liegt und sich zur Platzsituation im zentralen Teil des Gesamtquartiers KoolKiel in Form von Maisonettewohnungen ebenerdig öffnet, wird im östlichen Bereich ein separates Baufeld mit einem Abstand von ca. 0,7 m parallel zur Vorhabengebietsgrenze ausgewiesen, ehe es im südlichen Bereich einen maximalen Abstand von 3,2 m zur Vorhabengebietsgrenze hält. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass in dem Bereich des Geschosses Abstell-, Fahrrad- und Technikräume untergebracht werden können. Im Zusammenspiel mit der hierfür festgesetzten Gebäudehöhe von 8,2 m üNHN als Höchstmaß wird gewährleistet, dass der Bereich des Geschosses unterhalb der Erdoberfläche errichtet und somit von der Ebene der Werftstraße nicht sichtbar wird.

Für die drei Punkthäuser werden zusätzlich drei separate Baufelder ausgewiesen, die in Kombination mit der Festsetzung von Gebäudehöhen (siehe Kapitel 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung) eine veränderte Höhenentwicklung sicherstellen. Die quadratischen Baufelder weisen jeweils eine Tiefe von 26,2 m auf. Das nördliche sowie das südliche Baufeld sind auf dem Sockelbau um jeweils 4,3 m in Richtung Osten versetzt angeordnet und bilden damit einen Vorsprung gegenüber dem darunterliegenden Sockelbereich. Das Baufeld des mittigen Punkthauses verspringt um 4,3 m in Richtung Westen und bildet dementsprechend westlich über dem Sockelbereich einen Vorsprung aus.

Die Regelabstandsgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 LBO von mindestens 3 m werden dabei zur östlich angrenzenden Werftstraße, zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie zur westlichen Grundstücksgrenze teilweise unterschritten. Für die Abstandsflächen, die sich teilweise über das westlich angrenzende Flurstück erstrecken, wird über die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis sowie einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch öffentlich-rechtlich gesichert, dass diese nicht überbaut werden. Die übrigen Abstandsflächen erstrecken sich über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche und über die öffentliche Grünfläche nur bis zu der jeweiligen Mitte des Flurstücks und sind damit gem. § 6 Abs. 2 LBO zulässig.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden. Dies gilt auch für Balkone, Loggien, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und daher außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls lediglich geringfügig überschritten werden, während ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Grenze allgemein zulässig ist.

Die getroffenen Baugrenzen sollen wie oben beschrieben sicherstellen, dass der geplante Sockelbereich mit den darüberliegenden drei Punkthäusern realisiert wird. Zugleich sollen aber zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard den einzelnen Einheiten private Freiräume wie Balkone, Loggien und Terrassen zugewiesen werden. Die genannten Elemente sollen im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, um kleine Spielräume für ihre genaue Anordnung und Dimensionierung zu erhalten.

Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich folgende Klarstellung:

*„Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge jeden Geschosses und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.“*

Für die Maisonettewohnungen im Sockelbereich sind im Erdgeschoss Terrassen sowie im ersten Obergeschoss Loggien vorgesehen. Für die Wohnungen in den Punkthäusern sind Balkone geplant. Durch die hier festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen und verglasten Vorbauten in den Proportionen angemessen ist und so zum Beispiel keine übermäßige Verschattung der unteren Geschosse eintritt. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner\*innen gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitung durch Balkone sowie die Beschränkung auf maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge stellen sicher,

dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Mit der Fassadenlänge ist die jeweilige Länge der Einzelfassade (zum Beispiel der Westfassade) eines Geschosses gemeint, nicht die Summe der Fassaden eines Geschosses. Andernfalls wäre es zulässig, dass zum Beispiel eine Westfassade mit einem durchgehenden Balkonband versehen wird, sofern die anderen Fassaden keine Balkone erhalten. Ein solcher Balkon würde aber nicht mehr als untergeordneter Anbau bzw. Bauteil wahrgenommen werden.

Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 3 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden.

#### **4.2.3 Verkehrliche Erschließung**

Zur Untersuchung der geplanten Entwicklung auf den drei Flächen des Gesamtvorhabens KoolKiel wurde im Oktober 2022 eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die verkehrlichen Auswirkungen im Stadtteil an den betroffenen Knotenpunkten in der Werftstraße und im Schwedendamm analysiert. Darüber hinaus wurde das Erschließungs- und Mobilitätskonzept für den Kfz-, Rad- und Fußverkehr ausgearbeitet sowie die maßgebenden Verkehrsbelastungen für die lärmtechnischen Untersuchungen prognostiziert. Aufgrund der engen Verbindung und der gegenseitigen Abhängigkeiten der drei Projekte sowie der darüber hinaus geplanten Umsetzungsphase des Gesamtvorhabens, sind die verkehrlichen Auswirkungen auf das Gesamtbauvorhaben KoolKiel zu beziehen. Aufgrund der detaillierteren Planungen zu den jeweiligen Nutzungen in den Baufeldern haben sich seit der Verkehrsuntersuchung im Oktober 2022 Änderungen in der Gesamtplanung ergeben, die durch eine vorliegende „Ergänzende Stellungnahme“ auf Aktualität geprüft wurde.

Die aktuelle Verkehrssituation an den relevanten Knotenpunkten ist in den Hauptverkehrszeiten nach den HBS-Maßstäben (HBS = Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) von einer guten bis ausreichenden Verkehrsqualität geprägt. Darüber hinaus sind auch weitere Kapazitätsreserven zum Auffangen von Aufkommenschwankungen vorhanden. Ebenfalls ist das Plangebiet KoolKiel von einer als sehr gut zu bewertenden Erschließungsqualität durch den ÖPNV gekennzeichnet. Neben einem gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz in den angrenzenden Bereichen soll die innerstädtische Veloroute 9 im Zuge der Fortschreibung des Veloroutenkonzeptes ausgebaut werden. Die durch die Planung hervorgerufene Verkehrserzeugung für das Gesamtbauvorhaben KoolKiel wird die werktägliche Verkehrserzeugung auf knapp 3.200 Kfz-Fahrten mit einem SV-Anteil von rd. 1 % geschätzt. Im Ergebnis des Gutachtens lässt sich feststellen, dass im Zusammenhang mit dem Planvorhaben keine baulichen Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig werden. Die Verkehrszunahmen werden bei max. 7 – 10 % an den betroffenen Knotenpunkten liegen. In Abhängigkeit der tatsächlichen Verkehrsentwicklung sind daher ggf. verkehrstechnische Maßnahmen an den Lichtsignalanlagen in Form von Anpassungen der verkehrsabhängigen Steuerungen durchzuführen.

Im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme ist aus den Berechnungsergebnissen abzuleiten, dass im Vergleich zu den Ergebnissen aus Oktober 2022 sowohl im Tagesverkehr als auch in den maßgebenden Spitzenstunden etwas weniger Neuverkehr zu

erwarten ist. Das Gesamtaufkommen wird mit rund – 17% prognostiziert. Auf Grundlage der ermittelten, relativ geringen Bandbreiten der Aufkommensabweichungen kann pauschal am vorliegenden Ergebnis festgehalten werden, dass keine relevanten Auswirkungen auf die ursprünglichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen aus Oktober 2022 ermittelt werden können.

Lediglich der gemäß Kieler Richtwerttabelle erforderliche Pkw-Stellplatzbedarf ist maßgeblich von den konkret geplanten Nutzungen abhängig. Hierfür bedingen die neuen Nutzungen ebenfalls einen aktualisierten Stellplatznachweis. Dieser wird im Kapitel des ruhenden Verkehrs näher erläutert.

Im Sinne der Worst-Case-Betrachtung behalten die Ergebnisse der relevanten verkehrlichen Knotenpunkte, das Verkehrserschließungskonzept für den Kfz-, Rad-, und Fußverkehr sowie das Mobilitätskonzept weiterhin Gültigkeit.

Letztlich sind demnach auch die maßgebenden DTV-Werte für das Prognosejahr 2025, die als Grundlage für die lärmtechnischen Untersuchungen dienen, weiterhin von Gültigkeit, auch wenn sie im vorliegenden Vergleich zu den ursprünglichen Querschnittbelastungen tendenziell eher geringfügig unter den ehemals erhobenen Werten liegen.

#### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die östlich an das geplante Quartier angrenzende Wertstraße erschlossen. Diese wird daher bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Von der Wertstraße ist lediglich ein rechtsseitiges Ab- und Einbiegen gewährleistet. Ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden der südlich an die Wertstraße angrenzende Schwedendamm sowie die Werftbahnstraße, die westlich der öffentlichen Grünfläche anschließt.

Die erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die künftig zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bauvorhaben zu erwartenden Neuverkehre sind demnach nicht erforderlich.

Es ist zu beachten, dass für die Erschließung des Gesamtverkehrs über die Werftbahnstraße zukünftig zwei Tatbestände vorgesehen werden. Im ersten Schritt ist beabsichtigt, die Werftbahnstraße ab Höhe der öffentlichen Grünfläche lediglich für den Anwohner\*innen-Kfz-Verkehr sowie den öffentlichen Fuß- und Radverkehr freizugeben. Dies hat den Grund, dass die Erschließung für das gesamte Vorhaben überwiegend über die angesprochene Straße abgewickelt werden soll. Der überwiegende Teil der Verkehrsfläche wird im ersten Schritt an die Eigentümer\*innen aller Grundstücke des Gesamtvorhabens KoolKiel verpachtet, so dass zukünftig nur noch Anwohner\*innen diesen Straßenabschnitt nutzen können. Im südlichen Bereich wird eine, den Regelwerken entsprechende, Wendeanlage für Kfz-Verkehre innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1030 errichtet. Diese soll den Zugangsverkehr zur Werftbahnstraße regulieren und Verkehre, die keine Zugangsberechtigung für die betroffenen Bereiche der Verkehrsflächen aufweisen, über die Wendekurve eine Umkehrmöglichkeit bieten. Innerhalb dieser Verkehrsfläche (hellgrau) werden straßenbegleitend Stellplätze für den Kfz-Verkehr vorgesehen (dunkelgrau). Eine Durchfahrt von der Werftbahnstraße zur Gablenzstraße wird für sämtliche Kfz-Verkehre durch eine

bauliche Trennung unterbunden. Lediglich Fuß- und Radfahrer\*innen können weiterhin die Durchwegung zur Gablenzstraße nutzen.

Im Falle des Eintretens der Realisierung des Stadtbahnanschlusses über die Werftbahnstraße wird der Pachtvertrag aufgehoben und im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens folglich der betroffene Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Angedacht ist die Realisierung einer Stadtbahn an der Werftbahnstraße als Teil des Erweiterungsnetzes für den Anschluss an das Eisenbahnnetz des überregionalen ÖPNVs sowie ggf. als Betriebsstrecke zur Anbindung eines noch nicht festgelegten Depotstandortes. Die Haupttrasse der Stadtbahn soll von der Gablenzstraße über die Werftstraße mit Haltestellen geführt werden und als Anbindung zum geplanten Betriebshof Dietrichstraße sowie des Kieler Südens dienen. Im Falle einer Realisierung der geplanten Stadtbahn müsste außerdem eine Anpassung der vorhandenen Straßeninfrastruktur vorgenommen werden, die eine Verlagerung der Erschließung vom Knotenpunkt Gablenzstraße/ Werftbahnstraße zu dem Knotenpunkt Schwedendamm/ Werftbahnstraße bzw. Gablenzstraße / Werftstraße zur Folge hätte. Die damit verbundenen Verkehrsverlagerungen würden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Bewertung aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen aber nicht maßgebend bzw. nachhaltig verändern.

Ein Fußweg entlang der westlichen Grundstücksgrenzen von der Werftbahnstraße 1 und 8 und tlw. auch auf Höhe der öffentlichen Grünfläche soll Fußgänger\*innen die Zuwegung zwischen Gablenzstraße und der südlich gelegenen Grünfläche ermöglichen, weshalb dieser Teilbereich ebenfalls öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Ebenso wie die zukünftig vorgesehene Fahrbahn für den Anwohner\*innenverkehr befindet sich diese im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel, wird bis zum Eintreten des Planfeststellungsverfahrens zur Sicherung der Stadtbahn jedoch an die Grundstückseigentümer\*innen des Gesamtvorhabens KoolKiel verpachtet. Solange der Tatbestand der Stadtbahn jedoch nicht eintritt, soll diese Fläche jedoch sicherstellen, dass ein Gehweg in einer entsprechenden Breite und Ausgestaltung die Verbindungsfunktion der Werftbahnstraße aufrechterhält.

#### Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Veloroute

Innerhalb der Kastanienallee verläuft derzeit ein Geh- und Radweg, der langfristig als Veloroute von quartiersübergreifender Bedeutung neu entwickelt werden soll. Voraussetzung für die Integration der Veloroute in die Grünfläche ist der Erhalt und Schutz der Kastanienallee, weshalb ein Mindestabstand von jeweils mindestens 1,5 m zu den Bäumen einzuhalten ist. Der Weg der künftigen Veloroute soll die des bereits Bestehenden nicht überschreiten. Eine Randeinfassung sollte nach Möglichkeit entfallen oder ist wurzelschonend herzustellen.

#### Bereiche für Ein- und Ausfahrten sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Erschließungskonzept für das Gesamtquartier KoolKiel sieht vor, den Großteil des Quell- und Zielverkehrs des motorisierten Individualverkehrs über eine für die drei Plangebiete gemeinsame Tiefgarage abzuwickeln (siehe hierzu Abschnitt „Ruhender Verkehr“), die sich innerhalb der Plangebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1017V und des Bebauungsplanes Nr. 1031V erstreckt. Hierfür ist eine Tiefgaragenzu-

bzw. Ausfahrt an der Werftbahnstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1031V vorgesehen. Zwei weitere Zufahrten zum Gesamtquartier KoolKiel sind an der Werftbahnstraße und Werftstraße für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie Anlieferung der Gewerbeeinheiten geplant.

Von der Werftbahnstraße ist ein Ab- und Einbiegen in das Vorhabengebiet ohne Einschränkungen gewährleistet, an der vierspurigen Werftstraße ist durch die hohen Verkehrsbelastungen dagegen nur ein rechtsseitiges Einbiegen in das Vorhabengebiet sowie ein rechtsseitiges Abbiegen auf die Werftstraße (im Sinne der Verkehrsregelung „Rechts rein, rechts raus“) möglich.

Um die Ein- und Ausfahrt an der Werftstraße planungsrechtlich zu sichern, wird diese als Bereich für Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Um im südlichen Bereich des Vorhabengebietes Gehwegüberfahrten auszuschließen, wird südlich angrenzend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nicht auf der gesamten Länge des Grundstücks Anbindungen an die Straßenverkehrsfläche entstehen und dadurch die Leistungsfähigkeit der Werftstraße sowie der Verkehrsfluss aufgrund von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen beeinträchtigt wird.

#### Private Erschließungsfläche für verschiedene Nutzer\*innengruppen (MIV, Fahrradfahrer\*innen, Fußgänger\*innen, Kinderspiel)

Als Konzept für das Gesamtquartier KoolKiel ist vorgesehen, zwischen den geplanten Baukörpern innerhalb der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1017V, 1. Änderung, Nr. 1030V und 1031V eine private Erschließungsfläche für alle Nutzer\*innengruppen (MIV, Fahrradfahrer, Fußgänger) mit dem Charakter eines Shared Spaces einzurichten. Die durch die private Erschließungsfläche generierte Durchlässigkeit ermöglicht eine optimale Erschließung in alle Richtungen. Die Gefahr einer Nutzung durch Fremdverkehre bzw. die Erzeugung von (ungewolltem) Durchgangsverkehr ist infolge der guten Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nahezu ausgeschlossen.

Der Bereich der privaten Erschließungsfläche für verschiedene Nutzer\*innengruppen ist zudem für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie als Lieferzone für das geplante Gewerbe vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist der Lieferverkehr nach derzeitigem Planungsstand auf Kleintransporter und Lkw ohne Anhänger zu beschränken.

#### Ruhender Verkehr

Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Die gemäß der Kieler Richtzahlentabelle zu ermittelnden und nachzuweisenden Stellplätzen sind aufgrund der geplanten gemeinsamen Tiefgarage auf den Grundstücken an der Werftbahnstraße 1 und 8 sowie einer gemeinsamen Stellplatzanlage westlich der Werftbahnstraße auf das Gesamtquartier KoolKiel zu beziehen. Gemäß angepasster Richtzahlentabelle sind für das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V 98 Pkw-Stellplätze, für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V 82 Pkw-Stellplätze sowie für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V 221 Pkw-Stellplätze herzustellen. Für das Gesamtquartier KoolKiel sind demnach in der Summe aller Nutzungen ca. 401

Pkw-Stellplätze zu errichten. Aufgrund der gegebenen guten ÖPNV-Anbindung, der zentralen Lage im Stadtraum sowie der Anbindung an das Kieler Radverkehrsnetz kann die Zahl der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze um 10 % auf ca. 362 Pkw-Stellplätze reduziert werden. Zudem ist die Errichtung von 5 Carsharing-Stellplätzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1030V geplant. Da ein Carsharing-Stellplatz vier Pkw-Stellplätze ersetzt, kann die Anzahl der im Gesamtquartier KoolKiel herzustellenden Pkw-Stellplätze weiter reduziert werden. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. In der zu errichtenden Tiefgarage können nach aktueller Planung 198 Stellplätze errichtet werden. Die weiteren Stellplätze i.H.v. 144 werden auf dem geplanten Parkhaus auf dem Ausweichgrundstück an der Adolf-Westphal-Straße nachgewiesen. Die herzustellenden Tiefgaragenstellplätze stehen demnach vorwiegend den Wohn- und Hotelnutzungen zur Verfügung. Darüber hinaus werden auch die notwendigen barrierefreien Stellplätze in der Tiefgarage realisiert. In der Realisierungsphase im Rahmen der Baugenehmigungen wird der Stellplatzbedarf für das gesamte Quartier KoolKiel konkret festgelegt.

Ziel der Quartiersplanung ist auch die Schaffung eines hochwertigen Freiraums, insbesondere um die hohe bauliche Dichte im Gebiet zu kompensieren. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Quartier zu erreichen und das Zustellen der öffentlichen Räume durch Kraftfahrzeuge zu unterbinden, ist im Quartier KoolKiel vorgesehen, den Großteil des Quell- und Zielverkehrs im motorisierten Individualverkehr über eine Tiefgarage abzuwickeln. Die Unterbringung des verbleibenden Anteils der Stellplätze ist auf einer Stellplatzanlage südwestlich des Gesamtquartiers, westlich der Werftbahnstraße vorgesehen. Die gemeinsame Tiefgarage wird sich über die zwei Plangebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V erstrecken. Hierfür ist eine Tiefgaragen-Zu-/Ausfahrt südlich am geplanten Baukörper an der Werftbahnstraße im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V geplant.

Die Herstellung von öffentlichen Kurzzeit-Parkplätzen für Besucher\*innen sowie Kund\*innen des Quartiers ist grundsätzlich in der Werftbahnstraße entlang des geplanten Baukörpers innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V möglich. Die konkrete Planung des Straßenausbaus befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung.

### Fahrradplätze

Um die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs planerisch zu unterstützen und im Rahmen des Vorhabens einen Beitrag zur Implementierung alternativer Mobilitätskonzepte zu leisten, ist die Realisierung von ausreichend Fahrradplätzen unabdingbar. Gemäß der Richtzahlentabelle sind für das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1017V 246 Fahrradplätze, für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V 401 Fahrradplätze und für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V 448 Fahrradplätze herzustellen. Für das Gesamtquartier KoolKiel sind demnach in der Summe ca. 1.095 Fahrradplätze zu errichten. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.



### Mobilitätsstation

Ein wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzeptes ist die Errichtung einer Mobilitätsstation, in der vielfältige Mobilitätsangebote gebündelt und somit komfortable, attraktive und flexible Alternativen zur privaten Pkw-Nutzung geschaffen werden sollen. Für das Gesamtquartier KoolKiel eignet sich die private Erschließungsfläche für verschiedene Nutzer\*innengruppen zwischen den Baukörpern der vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1030V und Nr. 1031V aufgrund ihrer zentralen und zugänglichen Lage sowie der guten äußeren Anbindung als Standort einer quartiersbezogenen Mobilitätsstation. In dieser könnten u.a. eine Informationsstele, ein Micro-Hub für Paketdienstleister, drei bis vier Carsharing-Stellplätze, zehn bis 15 Bikesharing-Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage für ca. 20 Fahrräder inkl. Reparaturstation sowie sonstige Möblierung untergebracht werden.

Alternativ könnten Teile der Mobilitätsstation bspw. auch integriert werden in eine angrenzende Gewerbenutzung im Erdgeschoss des geplanten Baukörpers an der Werftbahnstraße innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V. In einem entsprechenden Kiosk oder Quartiersmanagementbüro könnten zudem ergänzende Service-Leistungen (z.B. Post- oder Paketstation, Transportmittelverleih mit Angebot von Lastenrädern, Sackkarren, Fahrradtaschen, Trolleys, etc.) angeboten werden. Ergänzend sollte eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge bspw. Nordwestlich des geplanten Baukörpers an der Werftbahnstraße vorgehalten werden. Vorerst scheinen zwei bis drei Pkw-Stellplätze mit Ladestationen ausreichend.

Das Mobilitätskonzept wird im weiteren Verfahren aktualisiert, konkretisiert und bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens finalisiert.

## **4.2.4 Grünordnung**

### Freiflächengestaltung

Im Rahmen der drei parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die geplante Konzeption der Freiflächengestaltung textlich erläutert wird, welche in einem separaten Freiflächengestaltungsplan dargestellt wird.

Für das vorliegende Vorhaben wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das für die Freiflächen des Gesamtquartiers KoolKiel konkrete Vorgaben vorsieht, sodass den Bewohner\*innen der Neubauten qualitativ hochwertig gestaltete und nutzbare Freiräume zur Verfügung stehen. Da die Freiraumgestaltungen der drei Plangebiete aufeinander abgestimmt wurden und dabei der individuelle Charakter in den jeweiligen Plangebieten gewahrt werden soll, werden auch entsprechende Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen im Durchführungsvertrag des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Konkret sieht der Plan eine Begrünung jeglicher Sockelgeschosse vor, die auf unterschiedliche Art und Weise vorgenommen wird. Darunter zählen neben hochwertigen Bepflanzungen auch intensive und extensive Dachbegrünungen. Diese werden mit Zuwegungen / Wegen in Beeten ähnelnden Strukturen angelegt und tragen zu einem parkähnlichen Charakter bei. Die Dachgärten sollen dadurch für die Bewohner\*innen erlebbar werden, zum Aufenthalt einladen und unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Der nördliche Plazabereich zwischen den Hochpunkten (BP 1017V, 1. Änderung) und

Gablenzstraße wird als öffentlicher Platz ausgestaltet und mit verschiedenen Großbaumpflanzungen als Tiefgaragenbegrünung geprägt und strukturiert. Insbesondere mit den Geländeversprüngen aufgrund der Höhenlage wird hier ein interessanter Raum für die Öffentlichkeit geschaffen, der ohnehin durch die Nähe der Beherbergungsnutzungen stärker frequentiert sein wird. Im Vergleich dazu wird der Bereich zwischen den Neubauten der Bebauungspläne 1030V und 1031V als eher halböffentlicher Raum ausgebildet. Hier wird neben der begrünten und beispielbaren Umfahrung für die Feuerwehr mit den notwendigen Aufstellflächen auch ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> entstehen, der den zukünftigen Kleinkindern des Plangebietes in direkter Nähe der Wohnungen zur Verfügung steht. Wo es technisch und funktional möglich ist, sind Bäume zur räumlichen Gestaltung und stadökologischen Bereicherung vorgesehen. Zur vorbereitenden Abstimmung wurde ein Baumkonzept erarbeitet, das am 24.08.2022 vorgestellt und abgestimmt wurde. Es sind Baumarten vorgesehen, die mit den speziellen Standortverhältnissen und den klimatischen Herausforderungen zu recht kommen. Die Begrünung unterbauter Flächen („Dachbegrünung“) erfolgt gemäß den fachtechnisch heranzuziehenden „Dachbegrünungsrichtlinien“ (herausgegeben von der FLL). Um trotz des engen Grundstückszuschnitts und geringer Flächenpotenziale innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel weitere Freiräume für Kinder zu schaffen, werden anderweitig fungierende Flächen von 800 m<sup>2</sup>, wie z.B. Feuerwehraufstellflächen und Zuwegungen im Innenhof, als beispielbare Flächen ausgestaltet. Die Anschlüsse an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf unterschiedliche Art und Weise ausgebildet. Dies ist insbesondere von der jeweiligen Höhenlage abhängig. Im vorliegenden Freiflächengestaltungsplan werden diese Bereiche beispielhaft dargestellt und können in der Ausführungsplanung noch geringfügig an die jeweiligen Situationen angepasst werden.

### Öffentliche Grünfläche

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zwischen der Werftbahnstraße und der Werftstraße sowie dem Schwedendamm eine öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 4.240 m<sup>2</sup>. Sie ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Freiräumlichen Leitbild der Stadt Kiel festgelegten Querverbindung mit gesamtstädtischer Bedeutung. Die Grünwegeverbindung erstreckt sich von den Grünflächen an der Mühlenau durch den Ida-Hinz-Park im Südosten des Plangebietes bis hin zur Kieler Hörn im Nordwesten des Plangebietes. Gleichzeitig bildet die Grünfläche den räumlichen Abschluss des Gesamtquartiers KoolKiel und schirmt es von der südlich befindlichen gewerblichen und durch eine Tankstelle genutzte Fläche räumlich ab. Um die Parkanlage langfristig planungsrechtlich zu sichern und von Bebauung freizuhalten, wird diese im vorliegenden Bebauungsplan bestandskonform als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Damit wird ebenfalls der Forderung aus dem Freiräumlichen Leitbild nachgekommen, auf die festgelegten bedeutungsvollen Grünflächen mit der städtebaulichen Planung entsprechend zu reagieren.

Die in der öffentlichen Grünfläche befindliche Kastanienallee ist gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG als Biotop geschützt, weshalb dieses nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen wird.

Innerhalb der Kastanienallee verläuft ein Geh- und Radweg, der langfristig als Veloroute von quartiersübergreifender Bedeutung neu entwickelt werden soll. Voraussetzung für die Integration der Veloroute in die Grünfläche ist der Erhalt und Schutz der

Kastanienallee, weshalb ein Mindestabstand von jeweils mindestens 1,5 m zu den Bäumen einzuhalten ist. Der Weg der künftigen Veloroute soll die des bereits Bestehenden nicht überschreiten (max. 3,5 m) und, abweichend vom Regelstandard der LHK, als Pflasterung hergestellt werden. Die Herstellung des Unterbaus ist in Handschachtung zu erfolgen sowie das Gefälle in Richtung der mittleren Baumreihe auszubilden. Eine Randeinfassung sollte nach Möglichkeit entfallen oder ist wurzelschonend herzustellen.

Ein zusätzlich zu errichtender Fußweg ist grundsätzlich innerhalb einer Grünfläche zulässig, da die Eigenart einer Grünfläche durch die Fußwegeführung nicht weiter beeinträchtigt wird. Der neu zu errichtende Fußweg ist möglichst in der alten Trasse wieder als wassergebundene Wegedecke mit einer Breite von max. 2 m herzustellen. Da der Charakter des Grünzuges langfristig erhalten werden soll, ist eine Asphaltierung ausgeschlossen, der begleitende Fußweg wird in wassergebundener Bauweise ausgeführt. Je nach Durchwurzelung der Wegetrasse sollte ggf. ein Hocheinbau erfolgen. Sofern ein Seitengefälle hergestellt wird, ist dieses in Richtung der mittleren Baumreihe auszubilden.

Im Bereich der Veloroute in einer Breite von max. 3,5 m sowie des Gehweges in einer Breite von max. 2 m sind vor dem Auskoffern der Trassen Wurzelsuchgrabungen durchzuführen. Resultierende baumpflegerische Vorgaben zur Herstellung der Wegedecke sind verbindlich umzusetzen. Sofern aus baumpflegerischer Sicht erforderlich, sind zum Wurzelschutz Wurzelbrücken einzubauen. Die Arbeiten sind baumpflegerisch fortlaufend zu begleiten.

Die o.g. Maßnahmen sind mit dem Umweltschutzamt der Landeshauptstadt Kiel abzustimmen.

Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Grünfläche während der Baumaßnahme aufgrund der grenznahen Bebauung im Vorhabengebiet werden als Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für die als Straßenbäume geschützten Linden in der Werftstraße sind die Wurzel- und Traufbereiche der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4 sind zwingend zu beachten.

### Dachbegrünung

Als Minderungsmaßnahme vom Eingriff in Natur- und Landschaft ist auf den Dächern der Punkthäuser eine extensive Dachbegrünung sowie auf dem Dach des Sockelbaus eine intensive Dachbegrünung vorgesehen.

Dachflächenbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Sie sollen zudem der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung stehen. Auch ist nachgewiesen, dass sich der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen auf kühlenden Gründächern erhöht.

Begrünte Dachflächen tragen zusätzlich zu einer Wertsteigerung des Freiraums bei, da insbesondere die niedriger gelegenen Dachflächen entweder als Freifläche genutzt oder von anderen Gebäuden eingesehen und als grüne Bereicherung erlebt werden können. Zur nachhaltigen Sicherung der beschriebenen ökologischen und visuellen Auswirkung der Dachbegrünung trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzungen:

*„Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 16 bis 35 m als Höchstmaß sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.“*

*„Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m als Höchstmaß sind vegetationsfähig zu gestalten und intensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.“*

*„Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.“*

Die festgesetzte Flachdachform ermöglicht eine Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Um Spielräume für die Errichtung von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner\*innen, von Belichtungsmöglichkeiten und von erforderlichen technischen Anlagen zu schaffen, regelt die textliche Festsetzung, dass in diesen Bereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann. Als Dachfläche sind alle Dachflächen des obersten Geschosses, also gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan das dritte Obergeschoss des Sockelbaus sowie die jeweiligen sechsten Obergeschosse der drei Punkthäuser anzurechnen, ausgenommen der Attika, auf der eine Dachbegrünung nicht sinnvoll möglich ist.

### Gestaltungspflanzungen

Innerhalb des Vorhabengebietes ist im Sinne einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung die Anpflanzung von Bäumen als Gestaltungspflanzungen geplant. Um die Mindestbegrünung planungsrechtlich abzusichern, setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

*„In dem Vorhabengebiet sind insgesamt mindestens 4 Bäume anzupflanzen.“*

Die festgesetzte Zahl von anzupflanzenden Bäumen ermöglicht, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen. Da es sich bei der geplanten Bebauung um ein zusammenhängendes Vorhaben handelt, ist es ausreichend, eine absolute Zahl anzupflanzender Bäume festzusetzen. Die genaue Positionierung der Baumstandorte wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Da die vorgesehenen Anpflanzungen nicht auf Ausgleichsverpflichtungen zurückzuführen sind, erfüllen die Anpflanzungen auf unterbauten Flächen nicht die Voraussetzungen, um ggf. als Ausgleich anerkannt zu werden. Trotz dessen sollen für die geplanten Baumpflanzungen in Bereichen oberhalb der geplanten Tiefgaragen bzw. anderweitig überbauter Flächen Pflanzgruben oder Aufhügelungen mit geeignetem Substrataufbau vorgesehen werden, sodass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichen-

der Wurzelraum zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert. Mit nachfolgender Festsetzung wird die Herrichtung eines durchwurzelbaren Bodens für die Standsicherheit sowie Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sichergestellt. Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, dass sich die verwendeten Gehölze an den besonderen Standorten (innerstädtisch, auf unterbauten Flächen, ggf. schattig etc.) nachhaltig entwickeln können:

*„Für Baumpflanzungen im Bereich unterbauter Flächen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit einem Substrataufbau von mindestens 100 cm vorzusehen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Folgende standortgerechte Arten sind zu verwenden:*

<i>Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘</i>	<i>Gleditschie</i>
<i>Acer cappadocicum ‚Rubrum‘</i>	<i>Kolchischer Blutahorn“</i>

#### Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen ist das Baufeld in der Zeit vom 01.12. bis 01.03. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu räumen. Zum Schutz von Brutvögeln ist das Baufeld außerhalb der (Haupt-)Brutzeit der betroffenen Vogelarten von Gehölzen und Gebäuden freizumachen. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **4.2.5 Immissionsschutz**

#### Schallimmissionen

Das Plangebiet ist von Schallimmissionen der angrenzenden Verkehrswege, der Hafenbahn, der Gewerbeeinheiten sowie Sport- und Freizeitanlagen betroffen. Die Schalltechnischen Untersuchungen basieren dabei auf der zugrunde gelegten Verkehrsprognose. Außerdem sind die Gewerbelärmimmissionen aufgrund der benachbarten Gewerbeflächen (Hörnbad, Penny-Markt, Tankstelle, KVG-Betriebshof und mehrere Parkplätze) zu berücksichtigen. Diese wurden über flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. zum Teil genauere betriebsbezogene Prognosen sowie vorhandene Schallgutachten bewertet und der Berechnung zugeführt. Im Rahmen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchungen von M+O Immissionsschutz sowie Quintus Ingenieurhaus wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen als auch die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die benachbarte Bestandsbebauung untersucht und beurteilt.

Bei der Beurteilung der Immissionen werden für das vorliegende Vorhaben die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrunde gelegt. Der hier geplanten Ausweisung eines Vorhabengebietes sind in der TA Lärm bzw. 16. BImSchV keine Immissionsrichtwerte zugeordnet, so dass die Richtwerte für Mischgebiete angewendet werden, da die geplanten Nutzungen auch in einem Mischgebiet zulässig wären und somit mit dieser

Gebietskategorie vergleichbar sind. Die Bebauungspläne in der Nachbarschaft weisen überwiegend Mischgebiete aus.

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zudem ist nach § 50 BImSchG die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die o.g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (gemäß §§ 1 (6) und (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (gemäß § 9 BauGB). Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange - auch die des Immissionsschutzes - als gleichgewichtig zu betrachten.

### Verkehrslärm

Eine schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Die Orientierungswerte stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (beim Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. In diesem Fall stellt die 16. BImSchV. einen möglichen Abwägungsspielraum dar, weshalb die vorliegende Immissionsprognose anhand der 16. BImSchV untersucht wird. In der 16. BImSchV sind die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte je Gebietsausweisung getrennt für den Tageszeitraum bzw. den Nachtzeitraum angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts. Wie bereits beschrieben, sind der vorliegenden geplanten Ausweisung eines Vorhabengebietes keine Immissionsgrenzwerte zugeordnet, weshalb die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen werden. Für Mischgebiete gilt demnach tags ein Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A).

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen sind nach der RLS-19 zu berechnen. Die Ermittlung des Schienenlärms erfolgt auf Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03. Die Änderungen des Verkehrsaufkommens auf den Straßen, die durch das Hinzukommen neuer Nutzungen entstehen, beeinflussen die Lärmsituation in der Nachbarschaft dieser Straßen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher der Vorher-Nachher-Vergleich für Verkehrslärm nach § 2 Abs. 4 BauGB (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung) durchzuführen. Das gilt nach § 2 (4) BauGB jedoch nur, wenn die Umweltauswirkungen voraussichtlich erheblich sind.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet werden durch den Verkehrslärm der umliegenden Werftstraße, Gablenzstraße und Werftbahnstraße, der Schienenstrecke der DB AG und der Kieler Ostuferbahn beeinträchtigt. Grundlage der Verkehrslärmberechnungen bilden die Angaben der Verkehrsuntersuchung von SBI Beratende Ingenieure sowie der Schalltechnischen Prognose von M+O Immissionsschutz vor. Diese können im Einzelnen der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Die Lärmtechnische Untersuchung von Quintus Ingenieurhaus kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht an den Ostfassaden der drei Punkthäuser in allen Geschossen sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum überschritten wird. Die höchsten Pegel am Tag werden am nördlichen Punkthaus im zweiten Obergeschoss mit 67 dB(A) erreicht. In der Nacht beträgt der höchste Pegel am selben Beurteilungspunkt 59,4 dB(A). Die gesundheitsgefährdenden Richtwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm die maßgebliche Schallquelle für die Gesamtbelastung der geplanten Gebäude darstellt. Aus dem Vergleich des Verkehrslärms mit den gesamten resultierenden Beurteilungspegeln ergibt sich, dass die gesamten Beurteilungspegel (unter Berücksichtigung aller Schallquellen) nahezu den Beurteilungspegeln des Straßen- und Schienenverkehrs entsprechen. In Anbetracht der Gesamtbelastung können die gesundheitsgefährdenden Richtwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht an allen Beurteilungspunkten eingehalten werden.

Um der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Gebäude zu begegnen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie angemessene Aufenthaltsbedingungen sicherzustellen, muss daher ein ausreichender passiver Schallschutz an den Gebäudefassaden gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*„Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.“*

Um sicherzustellen, dass die Bewohner\*innen auf ihren Außenwohnbereichen, wie beispielsweise Terrassen, Dachgärten, Balkonen und Loggien, im Tageszeitraum keinen gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen ausgesetzt sind, ist die Errichtung der genannten Außenwohnbereiche zulässig, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Vorbauten oder anderweitige abschirmende Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Gesamtbeurteilungspegel von maximal 64 dB(A) am Tag eingehalten wird. Ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) steigt laut einer Studie des Umweltbundesamtes das Herzinfarkttrisiko bedingt durch Verkehrslärm deutlich an. Folgende Festsetzung wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien) sind nur dort zulässig, wo ein Gesamtbeurteilungspegel von maximal  $L_r = 64$  dB(A) tags eingehalten wird.“*

Um der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Neubau zu begegnen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie angemessene Aufenthaltsbedingungen sicherzustellen, sind an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 54 dB(A) in der Nacht oder 64 dB(A) am Tag Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, muss jeder Aufenthaltsraum, der sich auf der lärmzugewandten Seite befindet, über mindestens ein Fenster verfügen, welches über eine zweischalige Konstruktion (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) belüftet werden kann, oder über nichtöffnbare Fenster und schallgedämmte Lüftungen verfügen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Um in den Schlafräumen der Hochpunkte einen angemessenen hygienischen, gleichzeitig aber auch lärmarmen Luftwechsel und somit gesunde Wohnverhältnisse herzustellen, sind für die Schlafräume, an deren Fassaden der Gesamtbeurteilungspegel von 45 dB(A) gem. der DIN 18005 in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„An Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 54 dB(A) in der Nacht oder 64 dB(A) am Tag sollten Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss jeder Aufenthaltsraum, der sich auf der lärmzugewandten Seite befindet, über mindestens ein Fenster verfügen, welches über eine zweischalige Konstruktion belüftet werden kann, oder über nichtöffnbare Fenster und schallgedämmte Lüftungen verfügen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.“*

*„Für dem Schlaf dienende Räume mit einem berechneten Gesamtbeurteilungspegel  $> 45$  dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“*

Eine Ausnahme von den Festsetzungen kann zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren, weshalb folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

*„Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“*

#### Verkehrslärm Schiene (Stadtbahn)

Zusätzlich zu dem in der Schalltechnischen Untersuchung betrachteten Straßenverkehrslärm können im Plangebiet künftig auch Immissionen von der geplanten Stadtbahn auftreten (zum Stand der Stadtbahn-Planungen siehe Kap. 4.2.3). Da noch keine ausreichend belastbaren Annahmen über die schalltechnisch relevanten Parameter



des Tramverkehrs (exakte Trassenlagen, Taktfrequenzen, verwendete Fahrzeugtechnik, etc.) bestehen, sind die ausgelösten Immissionen zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht verlässlich prognostizierbar. Des Weiteren kann angenommen werden, dass eine Immissions-Mehrbelastung durch den Tramverkehr zumindest teilweise durch ebenfalls ausgelöste gegenläufige Effekte wie z.B. eine Abnahme von Immissionen durch den motorisierten Individualverkehr und den Busverkehr kompensiert werden wird. Der Nachweis einer vertretbaren Immissionsbelastung in den an die Schienentrasse angrenzenden Quartieren und ggf. hierfür zu treffender Schallminderungsmaßnahmen wird daher zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen der Planfeststellung für die Stadtbahn mit den dann vorliegenden konkreten Annahmewerten zu führen sein.

### Verkehrslärmänderung

Aufgrund der geringen Verkehrserzeugung des Plangebietes und den hohen Verkehrsmengen im Bestand beträgt die Verkehrslärmerhöhung bis zu 0,2 dB(A) (ausgenommen Werftbahnstraße). Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der üblichen Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

Bereiche, in denen Wohnnutzungen bereits hohen Verkehrslärm im Bestand ausgesetzt sind, sind in der Umgebung sicher vorhanden; in diesen Bereichen ist jedoch der Verkehrslärmanstieg geringer als 0,1 dB(A) und somit vernachlässigbar.

Im Bereich der Werftbahnstraße beträgt die Verkehrslärmerhöhung 1 bis 5 dB(A). Diese kann jedoch vernachlässigt werden, da sich entlang der Werftbahnstraße im Bestand keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, sondern lediglich ein Restaurant und eine Tankstelle befinden.

Aus gutachterlicher Sicht durch M+O Immissionsschutz sowie Quintus Ingenieurhaus kann aufgrund der geringen Verkehrserzeugung auf eine Darstellung der Analysesituation und der Nullprognose in Bezug auf den Verkehrslärm verzichtet werden.

### Gewerbelärm (Auswirkungen von der Nachbarschaft auf das Plangebiet)

Gemäß Kapitel 7.5 der DIN 18005 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen, schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind.

Die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen sind zu bestimmen, um die Nutzungen im Geltungsbereich vor zu hohen Belastungen zu schützen und um zu vermeiden, dass sich die vorhandenen Betriebe eventuell einschränken müssen. Als maßgebliche gewerbliche Schallquellen gelten der Busbetriebsbahnhof der KVG nordöstlich des Plangebietes; die Jet-Tankstelle östlich des Plangebietes; der Penny-Markt östlich des Plangebietes; der Parkplatz des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren südwestlich des Plangebietes; der Parkplatz

neben der Hauptgenossenschaft Nord AG; der Hafenbereich nördlich des Plangebietes sowie die Zufahrten der geplanten Gebäude.

Für die Beurteilung des Lärms der Fläche des KVG Betriebshofs wird der vorhandene schalltechnische Bericht von M+O Immissionsschutz berücksichtigt. Die Schallemissionen der benachbarten Betriebe werden über betriebsbezogene Prognosen beurteilt, wobei nur die wirklich relevanten Schallquellen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Schallemissionen der Parkplätze erfolgt auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie. Die genauen, der Berechnung des einwirkenden Gewerbelärms zugrundeliegenden Eingangswerte können der Schalltechnischen Untersuchung von Quintus Ingenieurhaus entnommen werden.

Die Lärmtechnische Untersuchung von Quintus Ingenieurhaus kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht an allen Gebäudefassaden eingehalten werden. Die höchsten Pegel am Tag liegen am südlichsten Punkthaus an der Ostfassade im zweiten Obergeschoss bei 53,8 dB(A). Die höchsten Pegel in der Nacht liegen am mittleren Punkthaus an der Ostfassade im dritten Obergeschoss bei 43,8 dB(A). Das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird ebenfalls an allen Gebäudefassaden eingehalten.

#### Gewerbelärm (Auswirkungen vom Plangebiet auf die Nachbarschaft)

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind als gewerbliche Nutzungen Büroeinheiten vorgesehen. Zusätzlich sind in den nördlich und westlich angrenzenden und ebenfalls in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 1017V (1. Änderung) und 1031V zwei Hotels, ein Boarding House, nicht störende Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen zulässig bzw. konkret geplant, weshalb die vorgesehenen Zufahrten innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 1030V und 1031V als gewerbliche Emissionsquellen beurteilt werden. Der entsprechende Schallpegel wurde mit Hilfe der Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung von SBI Beratende Ingenieure gemäß der Richtlinien RLS-19 berechnet. Die geplante, an die Werftstraße anschließende Zufahrt südlich des östlichen Hochpunktes führt zu den bereits oben erläuterten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum, die aufgrund der geplanten Büro- und Einzelhandelsnutzungen vernachlässigt werden können. Gemäß Gutachten von M+O Immissionsschutz werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an dem Bürogebäude der KVG an der Werftstraße 233-243 sicher eingehalten. Am Tag treten Beurteilungspegel von 45 dB(A) und in der Nacht Pegel von 31 dB(A) auf. Die Geräusche der geplanten Zufahrt sind damit vernachlässigbar.

#### Sportlärm

Auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete an den Fassaden der geplanten Gebäude werden eingehalten.

## Erschütterungen

Aufgrund des städtebaulich begründeten geringen Abstandes der geplanten Gebäude zur Bahnstrecke ist der Nachweis eines ausreichenden Erschütterungsschutzes notwendig. Die von dem Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen können über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken weitergeleitet werden, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung von Menschen als störend empfunden werden können. Bei Erschütterungen kann in Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen.

Anders als in der Statik gibt es in der Baudynamik keine sichere Seite sowie eine große Streuung der dynamischen Parameter und damit eine große Streuung der Ergebnisse von baulodynamischen Berechnungen und Prognosen. Aus diesen Gründen ist die baulodynamische Beratung ein alle Planungs- und Realisierungsphasen begleitender Prozess. Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen von baulodynamischen Maßnahmen für die Gebäudekonzeption sind die baulodynamischen Erfordernisse möglichst frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und in enger Abstimmung zu den anderen Planern vorzunehmen.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen", Teil 2 "Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte für maximal zulässige Schwingstärken, bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei einer Überschreitung der Anhaltswerte ist zu überprüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt werden und es ist ggf. durch geeignete Maßnahmen zu reagieren. Die Beurteilung des sekundären Luftschalls ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Bei oberirdischen Bahnstrecken fordern die Bahnbetreiber den sekundären Luftschall wie den gleichzeitig auftretenden primären Luftschall gemäß 16. BImSchV in Verbindung mit der 24. BImSchV auf Grundlage eines Beurteilungspegels für Schlafräume nachts von 30 dB(A) und für Wohnräume tags von 40 dB(A) zu bewerten, während die Betroffenen insbesondere in Fällen von geringem primären Luftschall – etwa unmittelbar hinter einer Lärmschutzwand – eine Bewertung der individuellen Situation auf Basis der TA-Lärm erwarten.

Aufgrund der im Vergleich zu einer Wohnnutzung in einem Wohngebiet deutlich geringeren Anforderungen für gewerbliche Nutzungen sowie des Abstandes von etwa mindestens 20 m zu den Bahngleisen kann zur Einhaltung der betreffenden Mindestanforderungen davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung von technischen und konstruktiven Maßnahmen eine Einhaltung dieser Anforderungen zu erreichen und in den geplanten Gebäuden ein gesundes Arbeiten im Hinblick auf die Immissionen von Erschütterungen und sekundärem Luftschall realisierbar ist.

Die erschütterungstechnischen Untersuchungen sollten daher zu Beginn der Konkretisierung der Gebäudeplanung vorgenommen und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Um die Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz planungsrechtlich zu sichern wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der*

*DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.“*

#### **4.2.6 Ver- und Entsorgung**

##### Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Kiel bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträger\*innen abgestimmt werden.

##### Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Vorhabens sowie die östlich, südöstlich sowie südwestlich angrenzenden Verkehrsflächen. Die Flächen werden überwiegend gewerblich durch eine Kfz-Werkstatt und eine Autovermietung genutzt und sind großflächig bebaut und versiegelt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 aufgestellt. Ziel der A-RW1 für die Planung von Anlagen der Oberflächenentwässerung ist es, den potenziell naturnahen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten. Die Begrenzung bzw. Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen aus geplanten Baugebieten sollen dabei zu einer Entlastung oberirdischer Fließgewässer und einem Erhalt der vorhandenen Grundwasserstände führen. Zur Erbringung des A-RW1 Nachweises wird für das gesamte Erschließungsgebiet der potenziell naturnahe Referenzzustand ermittelt und das gesamte Plangebiet in einen abflusswirksamen, einen versickerungswirksamen und einen verdunstungswirksamen Anteil aufgeteilt. Auf Grund des räumlichen Zusammenhanges der Bebauungspläne wird der A-RW-1-Nachweis für die drei Bebauungspläne gemeinsam geführt. Die maßgebende Fläche beträgt als Summe der drei Geltungsbereiche der sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 1017V, 1. Änderung (0,96 ha), Nr. 1030V (1,3 ha) und Nr. 1031V (1,07 ha) insgesamt rund 3,33 ha. Die Gesamtfläche des Plangebietes wird in ohne Bebauung verbleibende natürliche Flächen, unterschiedlich befestigte Flächen sowie bebaute Flächen aufgeteilt. Hierbei werden die Angaben zur Flächeneinteilung dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen. Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1031 überwiegend Flachdächer vorgesehen, die größtenteils intensiv und extensiv begrünt werden. Die notwendigen Verkehrs- und Gehwegflächen auf den Grundstücken sind in Pflasterbauweise herzustellen, wobei zum Teil wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden ist. Bereits vorhandene an die Plangebiete angrenzende Verkehrsflächen werden ebenfalls

in der Bilanzierung berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser aus den geplanten und vorhandenen Oberflächen wird direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Besondere Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind in den Plangebieten mithin nicht vorgesehen. Um die Intensität des Eingriffes zu bestimmen, werden der Referenzzustand und der Zustand des Plangebietes nach Überbauung hinsichtlich der Aufteilung in abflusswirksame, versickerungswirksame und verdunstungswirksame Teilflächen verglichen. Aus der durchgeführten Ermittlung ergibt sich mit einer Abweichung zum Referenzzustand von 15% für alle drei Bebauungspläne die Einstufung einer extremen Schädigung. In Folge der Einstufung sind gem. dem Erlass A-RW1 lokale und regionale Nachweise am Vorflutgewässer zu führen.

#### **4.2.7 Technische Infrastruktur / Brandschutz**

Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine neuen Flächen erschlossen, sondern innerstädtische, bereits in Nutzung befindliche Gebiete reaktiviert und baulich aufgewertet werden sollen, ist ein Ausbau der technischen Infrastruktur nicht notwendig. Das Vorhaben kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Belange des Brandschutzes durch einen Fachgutachter betrachtet, die anschließend in die Abwägung der öffentlichen und private Belange mit eingestellt wird. Bezüglich der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen werden im weiteren Verfahren Abstimmungen mit der Stadt Kiel erfolgen.

#### **4.2.8 Klimaschutz / Energieversorgungskonzept**

Die Ratsversammlung hat im November 2017 die neue Klimaschutzstrategie „Masterplan 100 % Klimaschutz“ als Leitfaden für die klimafreundliche Stadtentwicklung beschlossen. Ziel ist es, sowohl den Endenergieverbrauch als auch den Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen bis 2050 erheblich zu reduzieren und somit eine Klimaneutralität zu erreichen.

Als eine der vorgesehenen Maßnahmen sollen bei der Ausweisung neuer Baugebiete Energieversorgungskonzepte erstellt werden, in deren Rahmen im Detail zu untersuchen ist, welche Form der Energieversorgung für das betreffende Gebiet die unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte eine nachhaltige und zukunftsfähige Lösung darstellt.

Das Vorhabengebiet wird an das vorhandene Fernwärmenetz der Landeshauptstadt Kiel angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das neue Küstenkraftwerk der Kieler Stadtwerke. Dieses 2019 in Betrieb gegangene gasbetriebene Kraftwerk setzt neue Maßstäbe an Effizienz und Nachhaltigkeit und stellt einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar. So konnte zum Beispiel der Kohlendioxid ausstoß gegenüber dem Vorgängerkraftwerk um mehr als 70 % reduziert werden.

Somit ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine sehr nachhaltige Form der Energieversorgung für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung gewährleistet. Diese wird über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Die Planung sieht darüber hinaus vor allem die folgenden Maßnahmen als Beitrag zum Klimaschutz auf lokaler Ebene vor:

- die Inanspruchnahme einer bereits in Teilen überbauten und versiegelten, innerstädtischen Grundstücksfläche - wodurch der Inanspruchnahme bislang unbebaute Freiflächen am Stadtrand entgegengewirkt werden kann,
- die Entwicklung CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzanzpflanzungen und Herstellung einer Dachbegrünung,
- die Vermeidung der Gefahr einer Hitzeinselbildung durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,
- die Reduzierung von Individualverkehren durch die Bebauung eines zentralen, sehr gut an den ÖPNV angebundenen Standortes,
- die Planung einer Bebauung, bei der unter Beachtung der geltenden hohen Anforderungen an die Gebäudedämmung in der Betriebsphase Energieverluste vermieden werden und die nur geringe klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich zieht.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Binnenhochwassergefahren bei:

- die Festsetzung zur Dachbegrünung mit dem Ziel der Rückhaltung, teilweisen Verdunstung und teilweisen Versickerung von Niederschlägen sowie deren verzögerte Ableitung in die einleitungsbegrenzten Vorfluten.

#### 4.2.9 Örtliche Bauvorschriften

Ziel des aus dem konkurrierenden Verfahren hervorgegangenen Baukonzepts ist es, durch eine möglichst aufeinander abgestimmte Architektur- und Formensprache eine gestalterische Einheit zu erzeugen. Für die Fernwirkung der Gebäude maßgeblich sowie für das Stadtbild prägend ist grundsätzlich nicht nur die Fassade, sondern auch die Dachform. Daher wird im Bebauungsplan die Dachform einheitlich als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach festgesetzt.

Die Festsetzung dient zugleich der Umsetzbarkeit der planerisch gewünschten und aus ökologischen beziehungsweise klimatischen Gründen sinnvollen Dachbegrünung, da die Begrünung geneigter Dächer technisch aufwendiger ist.

*„Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer herzustellen.“*

Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gestaltungsfestsetzung auf Grundlage des § 84 Absatz 1 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). Durch die ergänzende Festsetzung von flach geneigten Dächern werden die gegebenenfalls aus bautechnischen Gründen notwendigen Dachneigungen zugelassen, die von einem Flachdach abweichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Dachform in der Außenwahrnehmung als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach zu erkennen ist.

An das neue Quartier werden aufgrund seiner zentralen Lage und der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt Kiel besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung des Gesamtquartiers und den geplanten Wohnnutzungen werden daher im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1030V Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische

Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Bewohner\*innen vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden definiert werden:

*„Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss des Baukörpers jeweils an der Stätte der eigenen Leistung und mit einer maximalen Höhe von 0,65 m und einer maximalen Breite der jeweiligen Fenster- / Türöffnung zulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben mittig oberhalb der jeweiligen Fenster- / Türöffnung ausgeführt werden. Fensterbeklebungen dürfen maximal 20 % je Glasfläche einnehmen. Die Gesamtflächen der Werbeanlagen und Fensterbeklebungen dürfen zusammen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (inkl. Fensterfläche) des Erdgeschosses betragen.“*

*„Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig.“*

Die Bebauung im Plangebiet ist von vielen Standorten und von den angrenzenden Straßen aus sichtbar. Durch Regelungen zur Höhe, Breite, Lage sowie eines Anteils von Werbeanlagen an der Fassadenlänge ist sichergestellt, dass diese keine negative Fernwirkung entfalten kann. Auch die Eingrenzung auf Einzelbuchstaben trägt dazu bei, eine optische Dominanz von Werbeanlagen zu unterbinden. Es wird somit sichergestellt, dass das Gebäude an sich sowie die extra für dieses Vorhaben entwickelte Fassade gestalterisch wirksam werden und nicht die an ihm befestigten Werbeanlagen.

Die besonderen Ansprüche, die aufgrund der Bedeutung des Vorhabens an die architektonische Ausgestaltung der Gebäude gestellt werden müssen, erfordern eine hochwertige Fassadengestaltung. Daher sind Werbeanlagen generell nur zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind.

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass überhaupt nur in jenen Bereichen des Plangebietes, die auch gewerbliche Nutzungsanteile aufweisen, Werbeanlagen positioniert werden. Die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen für einen Betrieb im gesamten Stadtteil negative gestalterische Wirkungen entfalten kann, wird somit unterbunden. Es ist zu berücksichtigen, dass auch durch mehrere Werbeanlagen keine Beeinträchtigung der Gestaltung des Baukörpers erfolgen darf. Hier ist erforderlichenfalls ein einheitliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Ferner sollen, indem bestimmte Einschränkungen bezüglich Lichtwerbung gemacht werden, Mindeststandards getroffen werden, um die negativen Auswirkungen, die von übermäßiger, nicht qualitativ gestalteter Werbung ausgehen können, zu vermeiden.

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gem. Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

#### 4.2.10 Kennzeichnung

##### Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als solche gekennzeichnet werden. Die nachgewiesenen und vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die festgesetzten Nutzungen nicht entgegen. Empfehlungen zum Umgang mit den Altlasten werden im Kapitel 3.2 Bestandsituation unter dem Punkt Altlasten und im nachfolgenden Kapitel 5 unter dem Schutzgut Boden ausgeführt.

### 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig vom Verfahren sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln und gerecht abzuwägen. Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### Schutzgut Boden

Vor dem Hintergrund der fast vollflächigen Versiegelung durch die Kfz-Werkstatt und die Autovermietung sind die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere bereits teilweise gestört. Durch die Neubebauung treten zudem keine relevanten zusätzlichen Flächenversiegelungen ein. Es sind keine empfindlichen oder seltenen Böden betroffen, sondern baulich und verkehrlich bereits genutzte Flächen. Der Umgang mit den durch die orientierende Untersuchung identifizierten Schadstoffgehalten wird im weiteren Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

##### Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 aufgestellt (siehe Kapitel 4.2.6 Ver- und Entsorgung). Aus der durchgeführten Ermittlung ergibt sich mit einer Abweichung zum Referenzzustand von 15 % für alle drei Bebauungspläne die Einstufung einer extremen Schädigung. In Folge der Einstufung sind gem. dem Erlass A-RW1 lokale und regionale Nachweise am Vorflutgewässer zu führen.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers oder der Vorflut infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses ist angesichts der Art der zulässigen Nutzungen als gering einzustufen. Notwendige Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (Vorreinigung des Oberflächenwassers) werden in der Ausführungsplanung festgesetzt.



### Schutzgut Klima/Luft

Vor dem Hintergrund der früheren und in der Umgebung vorhandenen Bebauung, der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im klimatisch belasteten Siedlungskontext führt die veränderte Bebauung im Gesamtzusammenhang nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima bzgl. der bioklimatischen Situation der umgebenden Siedlungsflächen.

Zwar erzeugt das Vorhaben zusätzlichen Verkehr durch die Wohnnutzung und die sozialen Einrichtungen, dennoch ist der Mehrverkehr im Vergleich zu den bisherigen Verkehrsströmen und ihren vorhandenen resultierenden Belastungen, entlang der westlich verlaufenden Werftbahnstraße, der östlich verlaufenden Werftstraße sowie darüber hinaus mit der Gablenzstraße und dem Schwedendamm/Preetzer Straße, zu vernachlässigen. Zusätzlich werden die Verkehre bereits an der Grenze des Grundstücks abgefangen und in Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche umgeleitet. Die verkehrsbedingten Zunahmen der Luftbelastungen sind demnach nicht erheblich.

### Schutzgut Flora und Fauna

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist angesichts des aktuellen Zustands der Fläche nicht mit relevanten Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der veränderten Bebauung bzw. stärkeren Bodennutzung zu rechnen. Der Boden ist bereits weitestgehend versiegelt. Die Baumaßnahmen sind im Bereich von versiegelten Flächen, Gehölzen und eines bestehenden Gebäudes geplant. Da im Plangebiet keine naturschutzfachlich wertgebenden Biotope vorhanden sind, sind mit Planungsumsetzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

### **Baumbestand**

Der Baumbestand im Bereich des geplanten Vorhabens wurde erfasst und die Einzelbäume wurden hinsichtlich ihres Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Kiel bewertet. Im Bereich des geplanten Vorhabens wurden 52 Bäume kartiert. Alle 52 Bäume unterliegen einem Schutzstatus gemäß Landesnaturschutzgesetz und/oder Baumschutzsatzung:

- 30 Bäume (Kastanien) sind in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG und gemäß § 3 Abs. 1d der Baumschutzsatzung geschützt,
- 1 Baum (Linde) ist am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche an der Werftstraße gemäß § 3 Abs. 1d der Baumschutzsatzung geschützt,
- 1 Baum (Linde) am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ist gemäß § 3 Abs. 1a der Baumschutzsatzung geschützt,
- 3 Bäume (Linden) am südöstlichen und südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche am Schwedendamm unterliegen einem Schutz gemäß § 3 Abs. 1a und 1d der Baumschutzsatzung,
- 7 Bäume (Linden) an der Werftstraße unterliegen einem Schutz gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung,

- 4 Bäume (Linden) auf einer Verkehrsinsel auf der Werftstraße sind gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung geschützt,
- 6 Bäume (Linden) am Schwedendamm unterliegen einem Schutz gemäß § 3 Abs. 1a und d der Baumschutzsatzung.

Alle geschützten 52 Bäume bleiben durch die Umsetzung des Vorhabens unangetastet. Für eine Mindestbegrünung im Plangebiet ist die Anpflanzung von vier Bäumen als Gestaltungspflanzungen vorgesehen, welche über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

#### Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf streng und besonders geschützte Arten

Tiere und Pflanzen sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Infolge der vorgesehenen Bebauung ergeben sich Änderungen in der Nutzung der Fläche. Die jetzige Fläche ist weitestgehend versiegelt und weist die o.a. Grünstrukturen auf. Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 und § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können.

#### **Brutvögel**

Im Rahmen von Begehungen wurden innerhalb des Plangebietes weder Vorkommen von Gehölzhöhlenbrütern und Gebäudebrütern noch von Brutkolonien von Möwenarten nachgewiesen.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen der genannten Brutvogelgilden gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung sicher ausgeschlossen werden: Gehölze und Bäume sind außerhalb der Brutzeit zu roden.

Für alle Gehölzfällungen bzw. die Fällung von Bäumen mit und ohne Schutzstatus gilt das gesetzliche Verbot einer Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällarbeiten sind daher außerhalb dieser Verbotsfrist durchzuführen, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von Brutvögeln auszuschließen ist.

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verloren. In der Umgebung sind jedoch ausreichend Strukturen (z.B. Gehölze) von ähnlicher Habitatqualität vorhanden, so dass Ausweichmöglichkeiten bestehen.

#### **Fledermäuse**

Eine Sommer- und Winterquartiersnutzung des Plangebietes durch Fledermäuse konnte durch Begehungen ausgeschlossen werden, weshalb bei der Realisierung der Planung keine Quartiersstandorte von Fledermäusen zerstört werden.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung sicher ausgeschlossen werden: Das Baufeld ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu räumen.

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Sommer- und Winterquartiersstandorte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verloren. In der Umgebung sind jedoch ausreichend Strukturen (z.B. Gehölze) von ähnlicher Habitatqualität vorhanden, so dass Ausweichmöglichkeiten bestehen.

#### Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Bereich befindet sich auf einer stark anthropogen geprägten Fläche zwischen Gewerbegebieten und Flächen für Straßenverkehrsflächen. Die Lindenreihe im Bereich der Werftstraße ist als ortsbildprägend einzustufen und wird durch das Vorhaben nicht berührt. Darüber hinaus ist in der vorliegenden heterogenen Lage kein besonderer Schutzbedarf der Landschaft und des Ortsbildes gegeben.

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB entfällt im vorliegenden Fall jedoch die Ausgleichspflicht.

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wurde in Hinblick auf die Lärmimmissionen bereits in Kapitel 4.2.5 ausführlich betrachtet. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner\*innen sowie Nutzer\*innen des Plangebietes sichergestellt.

Hinsichtlich der Betrachtung des Menschen durch Belastungen von Windverhältnissen wurde ein Windkomfortgutachten erstellt, welches Auskunft über veränderte Windgeschwindigkeiten sowie über den zu erwartenden Windkomfort in verschiedenen Bereichen des Vorhabens gibt. Grundsätzlich ergibt sich je nach Lage, Anordnung und Höhe ein differenziertes Bild aus Geschwindigkeitsreduktion und Geschwindigkeitszunahme, die gleichermaßen durch die Umgebung des Plangebietes beeinflusst werden und auf diese einwirken. Als Referenz dient die am häufigsten auftretende Anströmung aus West (270°) in den Atemhöhen 1,5 m und höher.

Die im Westen des Vorhabens gelegene Schwimmhalle „Hörnbad“ sorgt für eine ausgedehnte Barrierefunktion, die eine gebäudeinduzierte Reduktion der Windgeschwindigkeit zur Folge hat. Auch die geplante weitestgehend geschlossene Bebauung innerhalb des Gesamtquartiers KoolKiel selbst erzielt eine Reduktion der Windgeschwindigkeit im Lee. Im Süden der Gebäudekomplexe des Bebauungsplanes Nr. 1030V ergeben sich durch die Riegelwirkung des Vorhabens weitläufige Geschwindigkeitszunahmen, die auf den angrenzenden Straßenzug im Süden (Schwedendamm/ Preetzer Straße) Einfluss nehmen. Ab einer Atemhöhe von 8 m ist eine Abschwächung der zuvor beschriebenen Dynamiken zu verzeichnen, die obgleich spürbar bleiben. Ab einer Atemhöhe von 12 m entfällt der abschwächende Effekt durch die Schwimmhalle. Ab einer Atemhöhe von 28 m zeichnet sich ein ähnliches Bild ab, einige Gebäudeelemente werden bereits überströmt.

Die Durchlüftung des Plangebietes steht in engem Zusammenhang mit der Zu- und Abnahme der Windgeschwindigkeit. Erhöhte Geschwindigkeiten führen grundsätzlich zu günstigeren thermischen und lufthygienischen Bedingungen. Allerdings kann eine Geschwindigkeitszunahme gleichermaßen zu einer Verringerung des Windkomforts führen, der die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet beeinflusst. Anhand von drei Beurteilungspunkten identifiziert die Untersuchung potenzielle Bereiche im Plangebiet, die durch die Zunahme von Windgeschwindigkeiten in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sein könnten. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1030V sind alle Bereiche durch einen hohen bis sehr hohen Windkomfort gekennzeichnet und entsprechend keine Einschränkungen vorhanden. Mit einer Gefährdung durch Windgeschwindigkeiten unter Normalbedingungen ist mithin ebenfalls nicht zu rechnen.

Mit der Schaffung von Wohnraum geht stets ein Bedarf an Grün-, Frei- und Spielflächen der Bewohner\*innen einher. Innerhalb des Stadtgebiets Kiel besteht eine Unterversorgung an Kinderspiel- sowie Grünflächen. Auch innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1030V können aufgrund fehlender Flächenpotenziale auf dem Grundstück die gemäß dem Entwurf der „Satzung der Landeshauptstadt Kiel über die Anlage und Unterhaltung von Spielplätzen für noch nicht schulpflichtige Kinder“ ermittelte Kleinkinderspielfläche (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) nicht vollumfänglich untergebracht werden. Gleichzeitig besteht im Stadtgebiet Kiel ein hoher Bedarf an Wohnraum, weshalb die bereits erschlossenen und brachliegenden Flächen des Projektgeländes KoolKiels hinsichtlich der Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum revitalisiert werden sollen, obgleich nicht genügend Fläche für die Bereitstellung von Kinderspiel- und Grünflächen im Plangebiet vorhanden ist.

Aufgrund der nur im geringfügigen Umfang umsetzbaren Spiel- und Grünflächen wird auf die bestehenden und im Umfeld des Gesamtquartiers KoolKiels befindlichen Kinderspielflächen und Parks auszuweichen sein. Der nächstgelegene Spielplatz für Kinder ab 6 Jahren befindet sich südlich in ca. 285 m fußläufiger Entfernung an der Sörensenstraße. Da auch bei Spiel- und Bolzplätzen im Umfeld ein Defizit besteht, sollen am „Platz der Kinderrechte“ auch Spielangebote für Kinder aus dem Planungsgebiet vorgesehen werden. Durch das Ausweichen auf die bestehenden Kinderspiel- und Grünflächen wird der Nutzungsdruck auf diese weiter erhöht.

## 6. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Insbesondere innerstädtische, gut erschlossene Gebiete, wie das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu erreichen. Die zentrale Lage des Plangebietes lässt Wohn-, Büro- und soziale Nutzungen auf derzeit untergenutzten

Flächen in Kombination mit den zukünftig westlich und nördlich an den Geltungsbereich auf derzeit untergenutzten Flächen anschließenden Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Wohn- und Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandelnutzungen sowie aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll erscheinen. Eine solche Entwicklung entspricht der hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Kiels berücksichtigt. Der geplante Gebäudkörper hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation und die Bestandssituation in der Umgebung des Vorhabengebietes reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägen die Baukörper klare Raumkanten, bilden einen repräsentativen Vorplatz aus und bilden den Eingang in das zukünftige Quartier aus.

Auch wenn aufgrund des nach § 13a BauGB geführten Bebauungsplanverfahrens von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Diesen Belangen wird mit dem Bauungskonzept, auf dem der Bebauungsplan beruht, in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen im Vorhabengebiet eine untergeordnete Bedeutung ohne herausragende Funktionen auf. Mit Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vornutzung im Vorhabengebiet (vollständig überbaute und versiegelte bzw. brachgefallene Fläche) und der bisher - nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 615 - möglichen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich um die Überplanung eines bereits beplanten Bereiches, wodurch keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Für die unvermeidbaren baubedingten Baumverluste wird ein Ausgleich durch Neupflanzungen nach Möglichkeit im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Quartiers aber auch außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Unter Beachtung der Verbotsfristen für die Fällung von Bäumen und sonstigen Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 7. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

### 7.1 Kosten

Der Landeshauptstadt Kiel entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1030V keine Kosten. Die Kosten des Vorhabens werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

### 7.2 Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Plan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens und auch die Kostentragung regelt. Die Kosten für die Realisierung des geplanten Vorhabens werden von der Vorhabenträger\*in übernommen. Der Durchführungsvertrag enthält folgende wesentliche bodenrelevante Inhalte:

- Durchführungsverpflichtung
- Beschreibung des Vorhabens
- Bonitätsbescheinigung
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Klimaschutz
- Maßnahmen im öffentlichen Bereich
- Artenschutz, Baumschutz
- Umweltbaubegleitung
- Versorgungseinrichtungen
- Haftung
- Kosten/ Rechte an Unterlagen
- Rechtsnachfolge
- Wirksamkeit des Vertrags/ Haftungsausschluss
- Schlussbestimmungen.

## 8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Vorhabengebiet	4.643 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	3.841 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.072 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Veloroute	396 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>12.952 m<sup>2</sup></b>

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1030V sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275; 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert am 2. Mai 2022 (GVOBl. S. 91).
Gesetz über die Landesplanung (LaplaG)	Gesetz über die Landesplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. November 2020, (GVOBl. S. 808).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) in der Gültigkeit vom 31. Dezember 2021 bis 31. August 2022, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Landes-UVPG-Gesetz Schleswig-Holstein (LUVPG)	Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 13. Mai 2003 (GVOBl. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425).

Planungssicherstellungsge-  
setz (PlanSiG)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Pla-  
nungs- und Genehmigungsverfahren während der CO-  
VID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.  
März 2021 (BGBl. I, S. 353).

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland (Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland, 2007)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V, Fortschreibung 2000 (Ministerium für ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnisches Gutachten, 29. September 2021 (Auftraggeber: Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH)
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Orientierendes Altlastengutacht, 4. Oktober 2021 (Auftraggeber: Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH)
- SBI Beratende Ingenieure: Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „KoolKiel“, Oktober 2022 (Auftraggeber: Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH)
- SBI Beratende Ingenieure: Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „KoolKiel“, Ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen eines aktualisierten Nutzungskonzeptes, Februar 2023 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH, Kap Horn W8 GmbH und Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH)
- QINTUS Ingenieurhaus: Lärmtechnische Untersuchung, 1. März 2023 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH)
- METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke: Windkomfortgutachten zum Bauvorhaben „Kool Kiel – Baufelder W1, W8 und Wulf“, 15. September 2021 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH)
- METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke: Windkomfortgutachten Kool Kiel: Stellungnahme zu nachträglichen Planänderungen, 20. Oktober 2022 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH)
- METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke: Windkomfortgutachten Kool Kiel: Stellungnahme zu nachträglichen Planänderungen, 16. Dezember 2022 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH)
- MUHS LandschaftsArchitekten: Biotoptypen und Artenschutz. Baumbestand, August 2022 (red. Ergänzung: 02.2023) (Auftraggeber: Kap Horn W8 GmbH, Kap Horn Quartier Verw. GmbH)
- MUHS LandschaftsArchitekten: Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag, Februar 2022 (Auftraggeber: Kap Horn W8 GmbH, Kap Horn Quartier Verw. GmbH)
- Küssner Verschattungsgutachten: Verschattungsgutachten „KoolKiel“, 22. Dezember 2022 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH)
- Ingenieurberatung Hauck GmbH: Kurzerläuterungsbericht, Teilflächenbilanzierung gemäß dem Erlass: „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser-Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW1) Bebauungsplan Nr. 1717V, 1030V und 1031



Landeshauptstadt Kiel, 18. November 2022 (Auftraggeber: Kap Horn GmbH, Kap Horn W8 GmbH und Kap Horn Quartier Verwaltungs GmbH)

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil I (Deutsches Institut für Normung e.V., 2002)
- DIN 4109: 2018-01, Schallschutz im Hochbau Teil 1 und 2
- DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen ", Teil 2