

# BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1035V „BEBELPLATZ“

Baugebiet: (Kiel-Elmschenhagen, zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Bebelplatz)  
(Gemarkung Kiel-T, Gemarkung Kiel-S, Flur 10, Flurstücke 121, 141  
(tlw.), 143, 346 (tlw.), 348 und 440 (tlw.))



Übersichtskarte o. M.

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

## I. Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung.....	5
2. Planungsgrundlagen.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2.2 Flächennutzungsplan .....	8
2.2.3 Landschaftsplan .....	8
2.2.4 Geltendes Planungsrecht.....	10
2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK).....	11
2.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) .....	11
2.2.7 Freiräumliches Leitbild .....	13
2.3 Verfahren .....	14
2.3.1 Verfahrensschritte.....	14
2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung .....	14
3. Plangebiet.....	15
3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse .....	15
3.2 Bestandssituation .....	17
3.3 Städtebauliche / räumliche Analyse .....	23
3.4 Denkmalschutz.....	24
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	24
4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept / Planungsalternativen .....	24
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	25
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	25
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	42
4.2.3 Verkehrliche Erschließung .....	42
4.2.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	46
4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	51
4.2.6 Artenschutz .....	53
4.2.7 Immissionsschutz.....	54
4.2.8 Ver- und Entsorgung.....	62
4.2.9 Technische Infrastruktur / Brandschutz .....	63
4.2.10Klimaschutz / Energieversorgungskonzept.....	64
4.2.11Örtliche Bauvorschriften.....	65
5. Auswirkungen der Planung.....	65

5.1	Auswirkungen innerhalb des Plangebietes .....	65
5.1.1	Belichtung und Besonnung .....	65
5.1.2	Belüftung .....	66
5.1.3	Sozialabstand .....	66
5.1.4	Lärm .....	66
5.1.5	Schaffung eines wesentlichen Bestandteils des Nahversorgungszentrums und Erfüllung der Versorgungsfunktion .....	67
5.2	Auswirkungen auf die Umgebung .....	67
5.2.1	Belichtung und Besonnung .....	67
5.2.2	Belüftung .....	68
5.2.3	Sozialabstand .....	68
5.2.4	Lärm .....	69
5.2.5	Stärkung des Nahversorgungszentrums und Erfüllung der Versorgungsfunktion .....	69
5.2.6	Gestalterische Aufwertung .....	70
5.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	70
6.	Abwägung .....	73
7.	Kosten und Durchführungsvertrag .....	73
7.1	Kosten .....	73
7.2	Durchführungsvertrag .....	74
8.	Flächenzusammenstellung .....	75
9.	Rechtsgrundlagen .....	75
10.	Quellenverzeichnis .....	76

## **Teil B: Umweltbericht**

### **II. Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	7
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Zielplan, 2000) .....	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem Landschaftsplan (Klima, 1999) .....	10
Abbildung 5:	Vorgaben des alten GEKK 2010 und des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes EZK 2021 für Elmschenhagen (Quelle: Stadtplanungsamt Kiel) .....	12
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild .....	14
Abbildung 7:	Lage des Bebauungsplanes Nr. 1035V (Kartengrundlage LHK) .....	16
Abbildung 8:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1035V .....	16
Abbildung 9:	Bestandssituation des Plangebietes mit Umgebung (Kartengrundlage LHK) ...	17

**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](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ der Stadt Kiel verfolgt die Zielsetzung, im Stadtteil Elmschenhagen, zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Bebelplatz gelegen und mittig von der Straße Bebelplatz durchzogen, ein Multifunktionsgebäude zu entwickeln und damit die vorhandene Fläche des heutigen Rewe-Lebensmittelmarktes, des südlich daran angrenzenden öffentlichen Parkplatzes und eines Teils des Fritz-Lauritzen-Parks neu- bzw. nachzunutzen. Vorgesehen ist der Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss westlich der Straße Bebelplatz inklusive Rewe-Lebensmittelmarkt, Stadtteilbücherei, Bürger\*innenbüro und Kindertagesstätte sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz auf der Fläche der heutigen Stadtteilbücherei und des Bürger\*innenbüros.

Im Plangebiet befindet sich derzeit westlich der Straße Bebelplatz ein Rewe Lebensmittelmarkt in einer eingeschossigen Bebauung mit zugehöriger offener Parkplatz- sowie Stellplatzanlage. Östlich der Straße Bebelplatz wird das Plangebiet durch das eingeschossige Gebäude der Stadtteilbücherei und des Bürger\*innenbüros geprägt. In Betracht der zentralen Lage im Stadtteil am Bebelplatz und der verkehrsgünstigen Lage unweit der Reichenberger Allee ist der derzeitige Bestand als Unternutzung zu charakterisieren. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortadäquate Nutzung mit funktionaler Durchmischung und angemessener baulicher Dichte zu schaffen.

Die geplante Bebauung gliedert sich in ein zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss und Stellplätzen im Untergeschoss westlich sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz. Im überhöhten Erdgeschoss des geplanten Gebäudes wird die bisher vorhandene Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Rewe-Lebensmittelmarkt) fortgeführt und durch kleinflächige gastronomische Angebote, eine Bäckerei mit Café, ergänzt. Des Weiteren ist geplant, ein Zwischengeschoss für Personal- und Umkleieräume sowie die Unterbringung von Technik einzuziehen. Im ersten Obergeschoss werden die Räume der Stadtteilbücherei, des Bürger\*innenbüros und einer Kindertagesstätte angesiedelt. Im zweiten Obergeschoss, das als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet ist, ist die Unterbringung von Arztpraxen vorgesehen. Die die Arztpraxen umgebenden Dachflächen, die sich durch das zurückgesetzte Nicht-Vollgeschoss ergeben, dienen zum Teil als Außenspielfläche der Kindertagesstätte. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit insgesamt 58 Stellplätzen geplant, die über eine ebenerdige Zufahrt in Form einer Rampe von der Straße Bebelplatz erschlossen wird. Zusätzlich sieht die Planung eine ebenerdige Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz mit insgesamt 30 Stellplätzen vor, wovon mindestens zwei mit einer Ladevorrichtung für Elektro-Autos ausgebildet werden sollen. Die bauliche Entwicklung wird durch eine Freiflächengestaltung umrahmt, die das Einfügen des Vorhabens in das stadträumliche Umfeld positiv begleitet.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung befinden sich außerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben wird bisher gemäß § 34 und § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Grundlage dessen nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Vorhabenträgerin ist an die Stadt Kiel herangetreten, hat die Einleitung eines 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726). 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 dem Bauträger und der Bauverwaltung geschlossen, der ergänzende Regelungen (siehe Kapitel 7.2 Durchführungsvertrag) sowie eine Umsetzungsverpflichtung innerhalb bestimmter Fristen enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 1035V soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht im Geltungsbereich geschaffen. Da die Planungsziele des Bebauungsplanes den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen, besteht keine Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung (siehe Kapitel 2.2.2. Flächennutzungsplan).

### **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.

Der LEP stellt die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit entsprechenden zentralörtlichen Funktionen und das Plangebiet als Verdichtungsraum dar.

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben des LEP stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Einzelhandel“ dar. Hierzu zählen das „Zentralitätsgebot“ gem. Ziel 3, das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 4, das „Kongruenzgebot“ gem. Ziel 5 sowie das „Integrationsgebot“ gem. Ziel 6. Das Zentralitätsgebot besagt, dass



Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in dafür vorgesehenen Ober-, Mittel oder Unterezentren (unterschiedlicher Klassifizierung) ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Gem. Beeinträchtigerungsverbot dürfen durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Demnach dürfen durch das Vorhaben ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet aufkommen. Mit dem Kongruenzgebot muss beachtet werden, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten bzw. festzusetzenden Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Das Integrationsgebot verlangt die Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde bei der Festsetzung von Einzelhandels-einrichtungen und führt weiter aus, dass Festsetzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gem. dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot zulässig sein können.

Durch die vorliegende Planung liegt kein Widerspruch zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vor, da den genannten Zielen des LEP entsprochen wird und eine gutachterliche Untersuchung keine negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens feststellen konnte. Weitere Ausführungen erfolgen im Kapitel 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte stellt die Landeshauptstadt Kiel entsprechend dem Landesentwicklungsplan ebenfalls als Oberzentrum dar. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und stellt einen Stadtrandkern der 2. Ordnung dar, welcher durch eine vier-spurige Bundesstraße mit dem Oberzentrum Kiel angebunden ist.

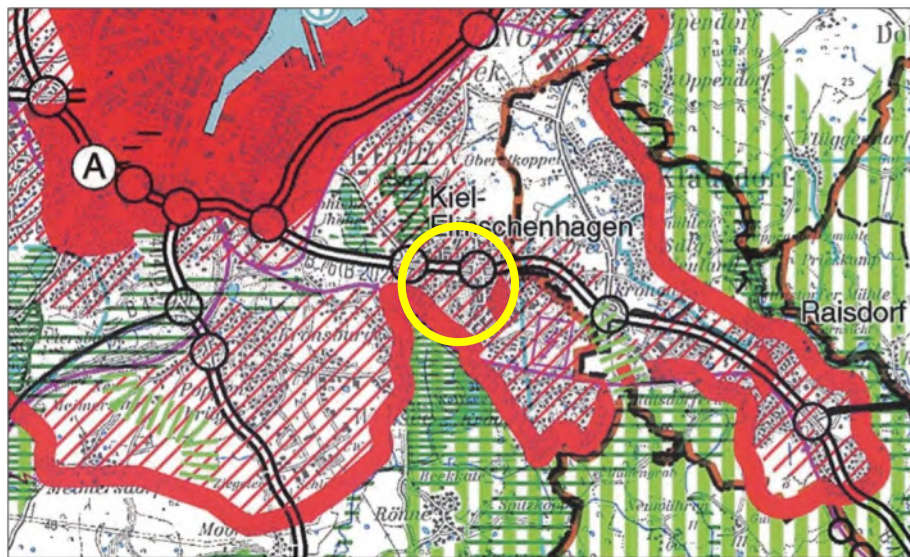


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kiel in der Fassung 2000 wird das Plangebiet durch zwei Nutzungen gekennzeichnet. Der östliche Teil des Plangebietes (ca. 3.750 m<sup>2</sup>/ 70 %) wird als gemischte Baufläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes (ca. 1.500 m<sup>2</sup>/ 30 %) wird als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt zudem südlich an Wohnbauflächen und westlich an die teilweise beanspruchte Parkanlage mit Sportplatz an.

In mittelbarer nördlicher Entfernung vom Plangebiet ist die vierspurige Bundesstraße als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet verläuft nördlich und östlich zudem eine Erdgasleitung, die jedoch einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet aufweist.

Die Realisierung eines Multifunktionsgebäudes, bestehend aus gewerblichen und sozialen Nutzungen, ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer gemischten Baufläche umsetzbar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist die Überplanung durch den Bebauungsplan des im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt dargestellten relativen kleinen öffentlichen Grünflächenanteils unproblematisch. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und auch des Landschaftsplanes (s.u. 2.2.3) sind daher nicht erforderlich.

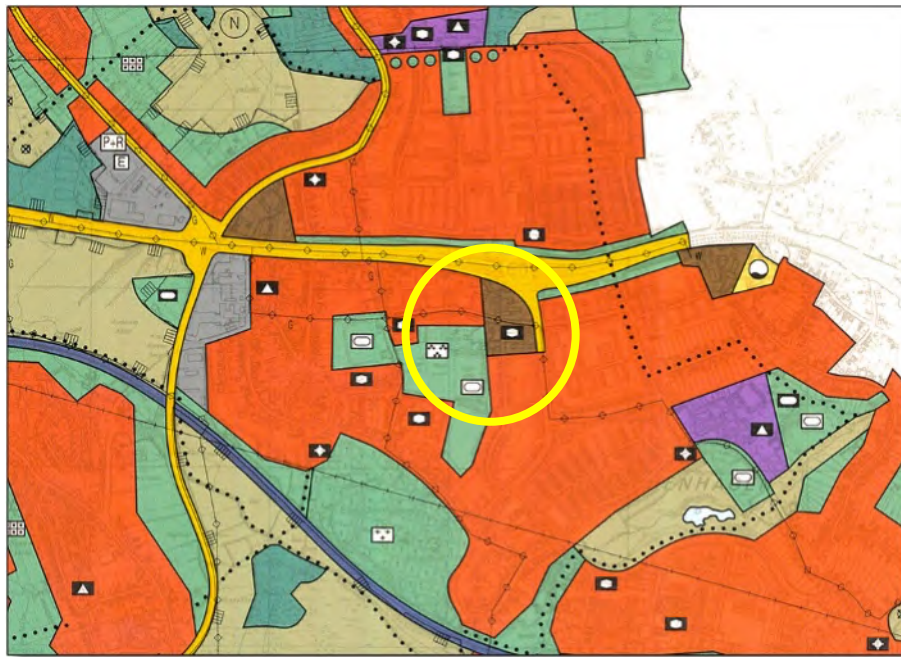


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 2.2.3 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.

Der Zielplan des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet auf 70 % Wohn-, gemischte Baufläche oder Fläche für Gemeinbedarf und auf 30 % eine öffentliche Grün-



fläche mit Spielplatz sowie eine das B-Plangebiet von West nach Ost querende Wegeverbindung (zwischen dem Fritz-Lauritzen-Park und der Grünfläche Bebelplatz und weiter über die Reichenberger Allee) dar. Die Grünanlage westlich des Plangebietes ist als „von Bebauung freizuhaltenes Siedlungsgrün“ gekennzeichnet.

In mittelbarer nördlicher Entfernung vom Plangebiet ist die vierspurige Bundesstraße als Fläche für den übergeordneten Verkehr dargestellt. Nördlich durch das Plangebiet verläuft ein geplanter Wanderweg 2. Ordnung („Verbindungsweg“), der den östlich gelegenen Hauptwanderweg R1 „Stadtrandwanderweg“ mit einem westlich gelegenen Wanderweg 2. Ordnung verbindet. Weiter nördlich und östlich verläuft außerdem eine Erdgasleitung, die einen 16 m Schutzstreifen verlangt, welcher in diesem Fall eingehalten wird, wodurch ein ausreichender Abstand zum Plangebiet vorhanden ist.

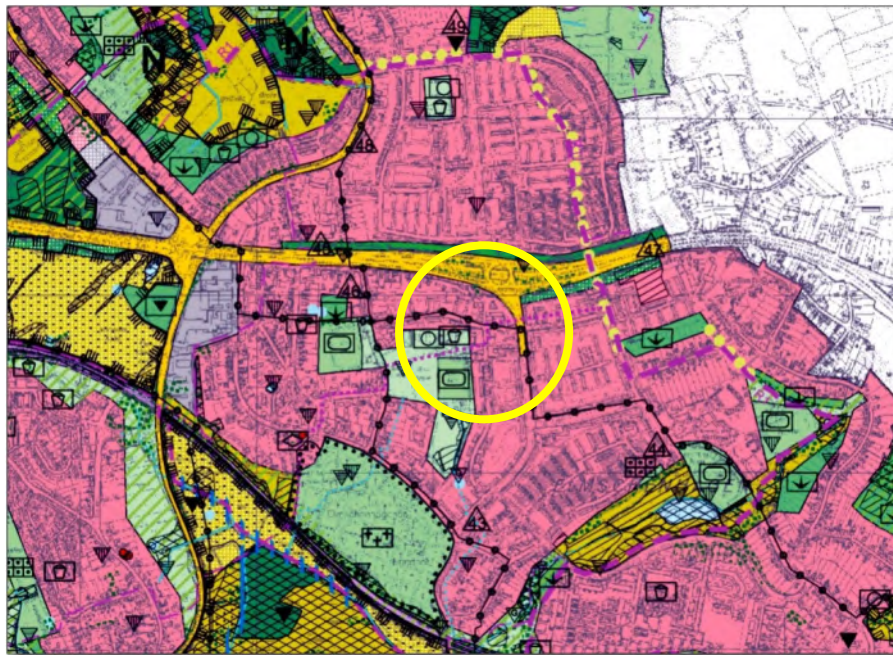


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Zielplan, 2000)

In der Analysekarte zu Lebensräumen werden die Randflächen der angrenzenden Grünflächen einschließlich des Bebelplatzes als „Sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ (hier Grünflächen mit wertvollem Baumbestand) dargestellt.

In der Analysekarte zum Schutzgut Klima wird die Umgebung des Plangebietes als Bereich mit mäßiger bioklimatischer Belastung (gelb) dargestellt. Diese sind vor einer Bauverdichtung zu schützen, um die Situation nicht zu verschlechtern. Deutlich erkennbar sind die westlich gelegenen Park- und Sportanlagen, die als Bereich mit lokaler Ausgleichsfunktion ausgewiesen sind (dunkelgrün). Aufgrund der vorherrschenden Westwinde ist deshalb das Offenhalten von diesen in Richtung Osten, und damit in Richtung des Stadtteils Elmschenhagen-Süd, wichtig.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (Klima, 1999)

In der Analysekarte zum Landschaftsbild werden im Stadtgebiet Kiel zehn Teilgebiete aufgrund ihres geologisch-geomorphologischen Formenschatzes als schützenswert herausgearbeitet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bereich „Wellsee und se die Wellseeniederung mit dem Pfaffenteich“.

Im Landschaftsplan erfolgte auch eine Betrachtung der Freiflächenversorgung bzw. eine Ermittlung von Defiziträumen. Gemäß der Analysekarte zum Versorgungsgrad mit erholungsrelevanten Freiflächen liegt der Betrachtungsbereich am Rande mit Erholungsflächen unter- oder nicht versorgter Wohngebiete mit Geschosswohnungen. Der Fritz-Lauritzen-Park wird als sehr gut geeignete Erholungsfläche eingestuft. Der Landschaftsplan weist außerdem auf den Mangel an grünbestimmten Fußwegen in Elmschenhagen hin. Daraus folgt ein besonderer Bedarf an Aufmerksamkeit für diese Nutzung im Bereich und im Umfeld des Geltungsbereichs. Der Bedarf wird auch durch die als Maßnahme geplante Aufwertung einer Wegeverbindung zwischen Troppauer Straße - Bebelplatz und Rüterstraße etc. unterstrichen.

#### 2.2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen keine geltenden Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Wesentlichen nach § 34 BauGB, d.h. einem Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Der westlich des heutigen Marktgebäudes gelegene, mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> relativ kleine Teilbereich des Bebauungsplangebiets liegt größtenteils in der öffentli-

chen Grünfläche des Fritz-Lauritzen-Parks und somit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Grundlage von § 34 und § 35 BauGB nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)**

Im Frühjahr 2009 hat die Ratsversammlung der Stadt Kiel die strategischen Ziele der Stadtentwicklung, an denen sich künftig die kommunalen Handlungsschwerpunkte ausrichten, neu bestimmt. Im Zuge dieser Neuausrichtung wurde das seit 2006 bestehende Stadtentwicklungsprogramm (STEP) zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEKK) für die Landeshauptstadt Kiel weiterentwickelt. Wesentliche Inhalte des INSEKK sind neben der Benennung strategischer Ziele (soziale Stadt, kinderfreundliche Stadt, Klimaschutzstadt, kreative Stadt, innovative Stadt) und Querschnittsziele (Haushaltskonsolidierung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Verwaltungsmodernisierung, Geschlechtergerechtigkeit, die Chancen des Demographischen Wandels gestalten) die Identifizierung räumlicher Entwicklungsschwerpunkte mit entsprechenden Schlüsselprojekten. In diesen Entwicklungsschwerpunkten wird die Stadt vorrangig tätig, um einerseits die Benachteiligungen und Mängel zu beheben und andererseits ihre Potentiale und Alleinstellungsmerkmale in Wert zu setzen.

Für den Stadtteil Elmschenhagen im Entwicklungsschwerpunkt „Kieler Süden“ wird im INSEKK ein Versorgungsdefizit festgestellt. Weiterhin werden der Zustand sowie die Barrierefreiheit der einzelnen Versorger beanstandet und eine Modernisierung und die Schaffung zusätzlicher inklusiver Serviceangebote im Rahmen der Daseinsvorsorge empfohlen. Die vorgesehene Planung trägt demnach einen Teil zum Erreichen dieses Ziels bei, indem im Plangebiet mit dem Multifunktionsgebäude ein moderner Lebensmittelmarkt mit zusätzlichen sozialen und medizinischen Dienstleistungen entsteht.

### **2.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)**

Wesentliches Ziel des am 18.11.2021 von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel beschlossenen und seitdem von der Verwaltung anzuwendenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) ist weiterhin, wie auch in dem bis zum 18.11.2021 angewandten Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK 2010) aus dem Jahr 2010, die Sicherung der Nahversorgung in den Kieler Stadtteilen. Beschlossene Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zur Umsetzung dieses Ziels wurden im Rahmen des EZK entsprechende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) parzellenscharf festgelegt. Es gilt zunächst allgemein, dass außerhalb der ZVB in der Regel keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, ungeachtet dessen, welche Hauptsortimente dort voraussichtlich angeboten werden.

Gemäß des EZK ist festzustellen, dass sich die Entwicklungszielstellungen für den Kieler Einzelhandel in den vergangenen zehn Jahren nicht grundsätzlich geändert hat. Angepasst an die zum Teil geänderten (rechtlichen) Voraussetzungen oder an die Entwicklung und Änderung geänderter Trends im Einzelhandel, musste das Vorgängerkonzept GEKK 2010 zum Teil nachjustiert werden. In Bezug auf die Nahversorgung ist es jedoch unveränderter Anspruch der Stadt Kiel, auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten. Dabei kommt diesem Ziel insbesondere aufgrund



der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu.



Abbildung 5: Vorgaben des alten GEKK 2010 und des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes EZK 2021 für Elmschenhagen (Quelle: Stadtplanungsamt Kiel)

Im alten GEKK 2010 wurden für den gesamten Stadtteil Elmschenhagen/Kroog noch die beiden Nahversorgungszentren (NVZ) „Elmschenhagen-Nord“ am Andreas-Hofer-Platz (gemäß EZK fortan nur noch ein *Standortbereich*) und „Elmschenhagen-Süd“ am Bebelplatz ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet betrifft Teile des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ am Bebelplatz. Der weiter westlich gelegene ehemalige Sonderstandort Elmschenhagen Typ B an dem Kreuzungsbereich Preetzer Straße / Konrad-Adenauer-Damm (B 76) wird fortan gemäß EZK ebenfalls lediglich als *Standortbereich* klassifiziert.

Aufgrund des Rückgangs der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe durch Geschäftsaufgabe oder Nachnutzung durch beispielsweise zentrenergänzende und sonstige Funktionen, ist zu vermuten, dass bereits in der Vergangenheit die beiden NVZ durch Kaufkraftabflüsse unter anderem in Richtung des jetzigen *Standortbereichs* Elmschenhagen mit seinen zwei nahversorgungsrelevanten Anbietern (Lebensmitteldiscounter LIDL; Lebensmittelvollsortimenter familia) geschwächt wurden.

Insbesondere das NVZ „Elmschenhagen-Süd“ am Bebelplatz soll daher gesichert und gestärkt werden. Dagegen können *Standortbereiche* nicht als schützenswerte ZVB im Sinne des § 34 Abs. 3 oder § 9 Abs. 2a BauGB eingestuft werden, dies betrifft insbesondere den *Standortbereich Elmschenhagen* an der Kreuzung Preetzer Straße / Konrad-Adenauer-Damm (B 76).

Die Landeshauptstadt Kiel bemühte sich seit mehreren Jahren, das NVZ „Elmschenhagen-Süd“ am Bebelplatz als auch den *Standortbereich* „Elmschenhagen-Nord“ am

Andreas-Hofer-Platz zu stabilisieren und insbesondere das NVZ am Bebelplatz möglichst auszubauen, um eine wohnortnahe, fußgänger- und fahrradfreundliche Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe in Elmschenhagen aufrecht zu erhalten. Einer weiteren Zunahme von Kaufkraftabflüssen aus dem Nahversorgungszentrum in Sonderstandorte oder in Standortbereiche bzw. Einzelstandorte städtebaulich nicht-integrierter Solitärlagen soll mit geeigneten Mitteln gegengesteuert werden. Dagegen ist eine Erweiterung und Entwicklung von sog. Nahversorgungsstandorten in städtebaulich integrierten Lagen und aufgrund ihres Versorgungsauftrags einer wohnort- und wohnungsnahen Grundversorgung ausdrücklich erwünscht.

Grundsätzlich sieht das EZK vor allem die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten vor. Des Weiteren wird eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten) gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt.

Für das hier betroffene Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ wird die Fortschreibung als Nahversorgungszentrum, der Erhalt und die Stärkung der Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte, der Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzungen, die quantitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen sowie die Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den Platzbereichen des Zentrums empfohlen.

Es ist festzuhalten, dass mit einer Umsetzung des Entwurfs des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V den Zielen des EZK entsprochen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit insbesondere dazu, die gewünschte Entwicklung des NVZ „Elmschenhagen-Süd“ sicherzustellen.

### **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.

Das Plangebiet ist teilweise als zu berücksichtigender Stadtraum im Freiräumlichen Leitbild dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft der Fritz-Lauritzen-Park, welcher im Gesamtkonzept, zusammen mit ca. der Hälfte des bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes und den dazugehörigen westlich befindlichen Stellplätzen als potenzielles örtliches Verbundelement dargestellt wird, jedoch nur in einem losen überregionalen Zusammenhang zum gesamtstädtischen Freiraumsystem steht. Die Intentionen des freiräumlichen Leitbildes sollen ebenfalls im Bebauungsplan Anklang finden und sich in einem gesamten Freiraumkonzept wiederfinden.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild

## 2.3 Verfahren

### 2.3.1 Verfahrensschritte

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung am 23.05.2022 vom 30.05.2022 bis 13.06.2022 stattgefunden. Ferner wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf am 31.05.2022 in der Sitzung des Ortsbeirates Elmschenhagen / Kroog 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 deren Interessen berühren. Durch die vorliegende Planung sind im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1035V, der u.a. die planungsrechtliche Ausweisung einer Kindertagesstätte, einer Stadtteilbücherei sowie die Umgestaltung des Spielplatzes im Fritz-Lauritzen-Park zum Ziel hat, die Belange von Kindern und Jugendlichen unmittelbar betroffen.

Daher wurde am 23.09.2022 im Bereich des Bebauungsplangebiets eine gesonderte Kinder- und Jugendbeteiligung im Rahmen einer OpenAir-Veranstaltung nach den in der Leitlinie zur Kinder- und Jugendbeteiligung festgeschriebenen Kieler Standards durchgeführt. Dabei wurde besonders auf eine kinder- bzw. jugendgerechte Sprache geachtet. Geeignete Kommunikationskanäle und Medien wurden für die Informationsweitergabe genutzt, zum Beispiel durch die Einbindung von Mitarbeiter\*innen des Jugendamts und sozialen Medien sowie durch Plakataushänge in Schulen, Jugendtreffs und Kindertagesstätten im Stadtteil. Es waren mehrere Ansprechpersonen vor Ort, die



Fragen von Kindern/Jugendlichen zum Vorhaben angemessen und vollständig beantwortet werden konnten.

### **3. PLANGEBIET**

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V liegt am südöstlichen Stadtrand Kiels im Stadtteil Elmschenhagen. Das Plangebiet bildet zusammen mit den nordöstlich und östlich angrenzenden Bestandsgebäuden den Bebelplatz, der einen für den Stadtteil bedeutenden zentralen Platz mit diversen Versorgungsfunktionen darstellt. Das Vorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich des Ortsbeirates Elmschenhagen / Kroog. Das rund 5.250 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt östlich vom Fritz-Lauritzen-Park und wird von der Straße Bebelplatz in einen östlichen und einen westlichen Bereich getrennt. Auf dem östlichen Bereich (Gemarkung Kiel-T, Flur 10, Flurstück 348) ist gegenwärtig das eingeschossige Gebäude der Stadtteilbücherei sowie des Bürger\*innenbüros vorzufinden. Westlich der Straße Bebelplatz (Gemarkung Kiel-T, Flur 10, Flurstücke 121, 141 (tlw.), 143 und Gemarkung Kiel-T, Flur 10, Flurstück 440 (tlw.)) ist das Plangebiet mit einem Gebäude für Handel- und Dienstleistung bebaut, das neben dem Rewe-Lebensmittelmarkt außerdem eine Postfiliale und einen Bäcker beherbergt. Südlich an das Marktgebäude grenzt außerdem ein öffentlicher Parkplatz an. Nördlich des Plangebietes sind Wohn- bzw. gemischte Nutzungen verortet, während sich in südlicher Richtung vor allem kleinteiligere Wohnnutzungen an das Plangebiet anschließen, die unter Denkmalschutz stehen (siehe Kapitel 3.4 Denkmalschutz).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V umfasst 5.254 m<sup>2</sup>, wovon ca. 426 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsflächen im Bereich der Straße Bebelplatz sowie ca. 284 m<sup>2</sup> auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ entfallen. Das Vorhabengebiet misst somit ca. 4.544 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 143 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10 befindet sich bereits im Privateigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 121 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, wird vollständig sowie die Flurstücke 348 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, und 440 der Gemarkung Kiel-S, Flur 10, werden anteilig von der Vorhabenträgerin erworben. Das teilweise betroffene Flurstück 346 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, als Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kiel. Das teilweise betroffene Flurstück 141 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10 befindet sich in anderweitigem Privateigentum.

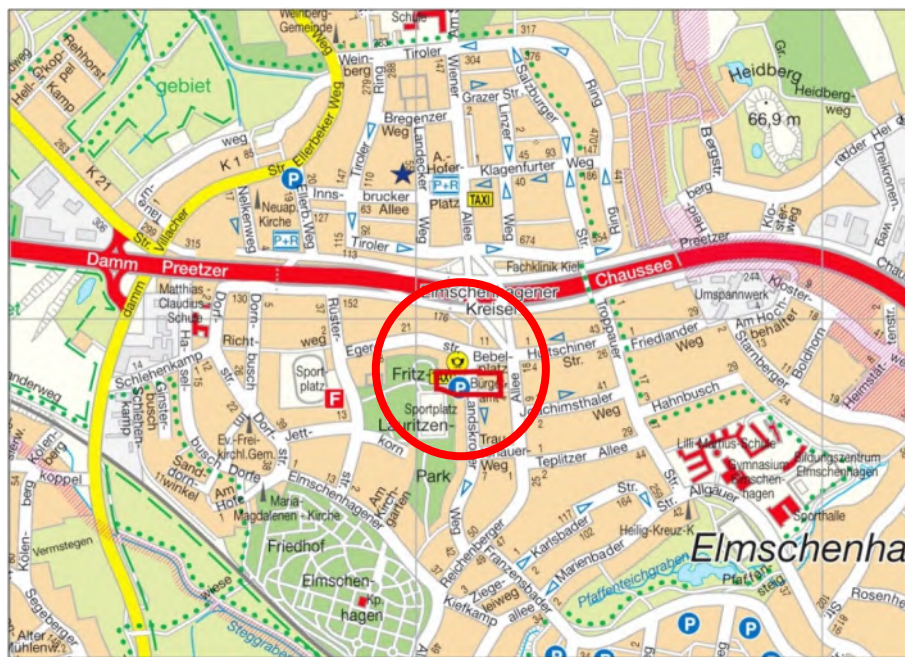


Abbildung 7: Lage des Bebauungsplanes Nr. 1035V (Kartengrundlage LHK)

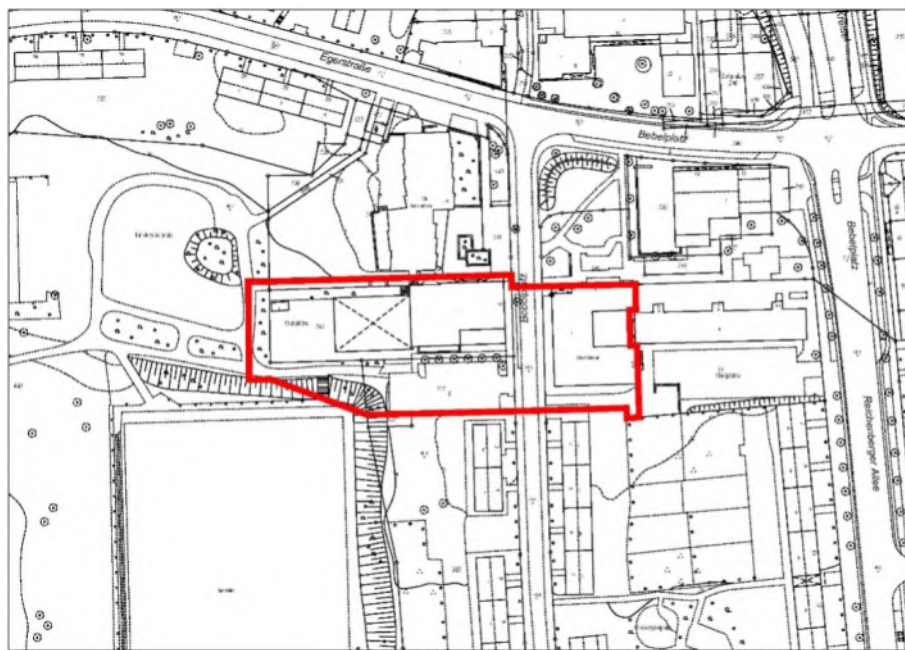


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1035V

### 3.2 Bestandssituation



Abbildung 9: Bestandssituation des Plangebietes mit Umgebung (Kartengrundlage LHK)

#### Verkehr

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Straße Bebelplatz erschlossen, die das Plangebiet in einen östlichen Bereich (Stadtteilbücherei und Bürger\*innenbüro) und einen westlichen Bereich (Rewe-Lebensmittelmarkt) unterteilt sowie im weiteren südlichen Verlauf in die Straße Landskroner Weg übergeht. Westlich der Straße Bebelplatz befindet sich südlich des bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes eine öffentliche Parkplatzanlage mit 18 Parkplätzen.

Durch die nach Norden weiterführende Straße Bebelplatz ist die nahegelegene ebenfalls nördlich verlaufende Bundesstraße 76 (B 76) zu erreichen, die das Plangebiet bzw. den Stadtteil Elmschenhagen u.a. an die angrenzenden Stadtteile sowie das Kieler Stadtzentrum anbindet.

Das Plangebiet ist außerdem durch zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe an den öffentlichen Personennahverkehr der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) angebunden. Nördlich liegt an der Egerstraße die Bushaltestelle „Bebelplatz“, die fußläufig in 80 m Entfernung liegt. Die Bushaltestelle wird durch die Buslinie 8 bedient, die den in ca. 800 m in südlicher Richtung entfernten Regionalbahnhof Kiel-Elmschenhagen anfährt, der den Stadtteil Elmschenhagen schienenläufig u.a. an den Kieler und Lübecker Hauptbahnhof anbindet. Zudem fährt die Buslinie 8 die umliegenden Stadtteile im Kieler Süden an.

Südöstlich ist an der Reichenberger Allee zudem die Bushaltestelle „Teplitzer Allee“ verortet, die vom Plangebiet fußläufig in 250 m Entfernung erreicht werden kann. Die Bushaltestelle wird durch die Linien 2, 8, 31, 32 und 34 des KGV angefahren, wodurch Elmschenhagen an die umliegenden Stadtteile, das Kieler Stadtzentrum und den Regionalbahnhof Kiel-Elmschenhagen angebunden wird.

Zusätzlich ist unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Egerstraße eine sogenannte Mitfahrbank verortet, die es Menschen ohne Auto und außerhalb des ÖPNV-Fahrplans ermöglicht, mobil sein zu können. Sie können von Autofahrenden, die in ihrem Fahrzeug über freie Sitzplätze verfügen, mitgenommen werden.

Am nahegelegenen Bebelplatz ist ebenfalls ein Carsharing-Parkplatz der Firma Statt-Auto vorhanden, worüber Mitglieder ein entsprechendes Auto für die eigenen Zwecke vorübergehend buchen und nutzen können, ohne ein eigenes Fahrzeug anschaffen zu müssen.

### Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem bestehenden Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> und der Stadtteilbücherei auch Teile der angrenzenden Grünflächen und insbesondere den in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Fußweg südlich des bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes sowie Teilbereiche der nördlich verlaufenden, nicht barrierefreien Fußwegeverbindung. Da das Vorhaben an einer wichtigen Grünverbindung zwischen Rusterstraße im Westen und Reichenberger Allee im Osten liegt und Teilbereiche des angrenzenden Fritz-Lauritzen-Parks beansprucht werden, gilt es, so weit wie möglich, den Erhalt der Grünstrukturen und -flächen sowie deren Funktion im Umfeld des Plangebietes sicherzustellen und die Eingriffe in die westlich angrenzende Parkanlage zu minimieren und auszugleichen.

Das Stadtbild wird im Umfeld des Geltungsbereichs einerseits durch großmaßstäbliche Gebäude, Gebäude mit Einzelhandelsfunktion und Verkehrsflächen und andererseits durch denkmalgeschützte Backsteingebäude in Blockrand- und Zeilenbebauung, denkmalgeschützte Freiflächen südlich Geltungsbereichs sowie einen hohen Grünanteil geprägt. Durch die festgestellte Unternutzung des westlichen und östlichen Grundstücks und einer ausgebliebenen Renovierung des bestehenden Lebensmittelmarktgebäudes wirken Teilflächen ungepflegt und wenig qualitativ. Als prägende Grünstrukturen wirken die angrenzenden Grünflächen im Westen (Fritz-Lauritzen Park) und im Osten (Bebelplatz) mit ihrem Großbaumbestand. Innerhalb des Fritz-Lauritzen Parks wirken zudem die in Teilbereichen vorhandenen offenen Wiesenflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie die die Gebäude abschirmenden Gehölzbestände sehr positiv und schaffen eine attraktive innerstädtische Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität. Der Spielplatz und der Bolzplatz erfüllen eine sehr wichtige Funktion in der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen in Elmsenhagen Süd. Die nächstgelegene vergleichbare Spielfläche, Krooger Kamp, südlich der B 76 ist 1.200 m (Luftlinie) entfernt. Der kleinflächigere Bebelplatz dient zusätzlich als Ruheort zwischen der hohen Bebauung. Insgesamt kann die Erholungsfunktion der Grün- und Freiflächen um das Plangebiet als sehr positiv bewertet werden. Zudem wirkt sich der hohe Baumanteil entlang der Straßen und Wege positiv auf das Stadtbild aus. Nachteilig auf die Erholungsfunktion wirkt sich die gegenwärtige Nutzung der bestehenden Stellplatzanlage sowie des Fritz-Lauritzen-Parks als Treffpunkt der Alkoholiker- und Drogenszene aus. Zudem stehen Teile des Parks bei Starkregenereignissen unter Wasser.



### Biotope

Das Planungsgebiet wurde am 08. September 2021 begangen. Dabei wurden die Biotoptypen nach dem „Biotoptypenschlüssel LH Kiel 2017“ erfasst und die Baumarten sowie Arten und Vitalität anhand der Kriterien des Kieler Baumkatasters gesondert aufgenommen.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Es wird dominiert von „Biotopkomplexen der Siedlungsflächen“, Baukörpern sowie von versiegelten Verkehrsflächen. In den Randbereichen im Westen und im Südosten des Plangebietes herrschen urbane Gebüsche und Bäume mit heimischen Arten vor. In der näheren Umgebung im Fritz-Lauritzen-Park gibt es teilversiegelte Wege sowie Spiel- und Sportflächen.

### Baumbestand

Die Landeshauptstadt Kiel regelt den Eingriff in Einzelbaumbestand über die Baumschutzsatzung (vom 26.01.2000) und die Baumschutzverordnung (vom 25.01.1993). Die Baumschutzsatzung gilt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne gem. § 30 BauGB sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die Baumschutzverordnung findet im Außenbereich gem. § 35 BauGB Anwendung. Da der von der Planung betroffene Baumbestand teilweise im Außenbereich liegt, sind beide Vorgaben anzuwenden. Im Westen des Geltungsbereiches findet die Baumschutzverordnung, im Osten – dem größeren Teil – die Baumschutzsatzung Anwendung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 28 Bäume, von denen 10 Bäume gemäß Baumschutzsatzung aufgrund ihres Stammumfangs geschützt sind. Die restlichen 18 Bäume unterliegen einem Schutzstatus der Baumschutzverordnung.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde mit Begehungen zwischen April und September 2021 erstellt. Die dargestellten Hinweise und erforderlichen Maßnahmen zum Nicht-Eintritt der Verbotstatbestände wurden in den Grünordnerischen Fachbeitrag übernommen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden Brutvögel und Fledermäuse als für die Planung relevante Artengruppen festgestellt. Maßgeblich für die Betrachtung der beiden Artengruppen ist der hohe Gehölzanteil im Untersuchungsraum sowohl in Form von Einzelgehölzen als auch sonstigen Gehölzstrukturen. Weitere Ausführungen zum Artenschutz werden im Kapitel 4.2.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt.

### Klima

Die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen des Fritz-Lauritzen-Parks wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. Allgemein ist „Elmschenhagen-Süd“ von vielen kleineren und größeren Grünflächen durchzogen, was einen positiven Einfluss auf das Klima im Stadtteil hat. Trotzdem ordnet der Landschaftsplan den Bereich als

bioklimatisch belastet ein. Städtische Grünflächen und Bäume sind wichtig für Staubbindung, Kühlung, Frischluftproduktion. Offene Grünflächen fördern Luftaustausch. Freiflächen in Elmschenhagen sind durch ihre insbesondere tagsüber ausgeprägte lokale thermische Ausgleichsfunktion eingestuft. Die Klimafunktion ist ähnlich der in der Fachkarte Klima gekennzeichneten Waldstandorte. Besondere Bedeutung erlangen sie dadurch, dass Ortsansässige aus angrenzenden Siedlungsflächen zügig eine klimatische Ausgleichsfläche erreichen können. Im Zusammenspiel aus urbaner Lage und hohem Grünanteil ist die Bestandssituation als neutral zu bewerten.

### Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Schwentine-Unterlauf, welcher eine Fläche von 266,24 km<sup>2</sup> und komplett Elmschenhagen-Süd umfasst. Die übergeordnete Grundwasserkörpergruppe stellt Nordholstein mit einer Flächengröße von 1.261,56 km<sup>2</sup> dar. Hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes gilt der Grundwasserkörper als nicht gefährdet. Die Deckschichten des Grundwasserkörpers werden als günstig bewertet. Die Versickerungsrate im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sehr gering, woraus eine geringe Grundwasserneubildungsrate resultiert. In Hinblick auf die urbane Umgebung und der günstigen Bewertung der Grundwasserdeckschichten wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels durch die Planung muss unbedingt vermieden werden, da es sonst zu Setzungen in den Torfschichten unter dem Park kommen kann.

### Geotope

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bzw. angrenzend an Geotope. Westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,7 km befindet sich das Geotop-Potentialgebiet Mo 017 „Kuckucksberg“ im Landschaftsschutzgebiet Langsee, Kuckucksberg und Umgebung, welches als Moräne eingestuft ist. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Geotop-Potentialgebiet Mr 013 „Wellsee – Niederung, Kiel“, welches als Moor eingestuft ist.

### Boden

Die glazigenen Ablagerungen im Planbereich bestehen hauptsächlich aus schluffigen, tonigen, sandigen bis kiesigen Till der Grundmoränen und Endmoränen. Der Geschiebelehm liegt hier oft über dem Geschiebemergel. Als Bodentypgesellschaft ist Pseudogley-Parabraunerde typisch.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist von stark anthropogen überprägten Böden auszugehen. Naheliegend ist eine nahezu flächendeckende Verbreitung von Technosolen aufgrund der starken Überbauung und jahrzehntelangen Nutzung. Für den westlichen, unversiegelten Bereich kommt ggf. Anthrosol als Bodentyp infrage. Beide Bodentypen sind durch starken menschlichen Einfluss gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst rund 5.250 m<sup>2</sup> Fläche und ist zu ca. 88 % (ca. 4.650 m<sup>2</sup>) bebaut bzw. versiegelt.



Im Ergebnis der durchgeführten 15 Kleinrammbohrungen und acht Rammsondierungen konnte festgestellt werden, dass die Böden zwar grundsätzlich bautechnisch geeignet sind, sie jedoch aufgrund Ihrer Lagerungsdichte oder Konsistenz nachbearbeitet und kleinräumig (Torf) ausgetauscht werden müssen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zumindest in Teilflächen des Grundstücks möglich.

### Altlasten

Unter Berücksichtigung der vorliegenden orientierenden Altlastenuntersuchung und der entnommenen 111 Bodenproben sowie der vorliegenden Altlastenauskunft bestehen für die untersuchte Fläche keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer weder für den Menschen noch für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderung.

### Kampfmittel

Gemäß Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem vom 06.12.2021 konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1035V keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes stellt somit keine Kampfmittelverdachtsfläche dar, weshalb hinsichtlich der durchzuführenden Baumaßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Gebäudeschadstoffe

Untersuchungen des im Plangebiet vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes dokumentieren unterschiedliche Produkte, die als schadstoffbelastet einzustufen sind.

Die Brandschutztüren im Erd- und Untergeschoss enthalten mit hoher Wahrscheinlichkeit schwachgebundene Asbestpappen im Inneren. Außerdem wurden u. a. im Kellergeschoss alte Rohrleitungssysteme mit sog. Flanschverbindungen angetroffen, die schwachgebundene asbesthaltige Flachdichtungen enthalten können und von denen weitere z.T. verdeckt verbaute Rohrleitungen im Gebäude vermutet werden. Zusätzlich besteht die schwarze Fensterbank im Erdgeschoss augenscheinlich aus einem Asbestfaserzementprodukt. Im Untergeschoss wurden alte NH-Sicherungen angetroffen, die als asbesthaltig einzustufen sind.

Vor Beginn der Rückbauarbeiten müssen die genannten Produkte gemäß der Vorgaben der TRGS 519 für Asbestvorkommen in Innenräumen und Außenbereichen durch eine Fachfirma entfernt werden.

Des Weiteren sind im Untergeschoss des Rewe-Lebensmittelmarktes Fett- und Ölabscheider vorhanden. Die in den Gebäuden verbauten Leuchtmittel, bzw. deren Kondensatoren, werden bauzeitlich als potenziell PCB-haltig eingestuft. Sollten Leuchten mit Herstellungsdatum nach 1989 festgestellt werden, so gelten diese als nicht PCB-haltig.

Aus Vorsorgegründen sollten die Leuchtmittel bei Bedarf separat gesammelt und entsprechend als PCB-haltig entsorgt werden. Die verbauten Leuchtstoffröhren gelten jedoch, unabhängig der Einstufung der Kondensatoren, als Sondermüll und müssen entsprechend entsorgt werden. Letzteres ergibt sich u. a. auch aus der Tatsache, dass ältere Leuchtmittel in einem Generalverdacht stehen Quecksilber zu enthalten.

Darüber hinaus wurden im Untergeschoss in einem Schaltkasten der ELT-Anlage visuell mindestens 12 Kondensatoren festgestellt. Diese können, in Abhängigkeit vom Baujahr (Verbot geschlossene Anwendung von PCB 1989), PCB enthalten und werden daher visuell als PCB-haltig eingestuft.

Aufgrund des aktiven Betriebs des Rewe-Lebensmittelmarktes konnten die vorhandenen Kühlkammern nicht beprobt werden. Da Kühlkammern HBCD-haltigen Styropor und asbesthaltigen Kleber enthalten können, wird eine gesonderte Untersuchung dieser im Rahmen der Rückbaumaßnahmen empfohlen.

Untersuchungen der im Plangebiet vorhandenen Stadtteilbücherei dokumentieren unterschiedliche Produkte, die als schadstoffbelastet einzustufen sind.

In dem Erdgeschoss wurden Rippenheizkörper angetroffen. Diese enthalten mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltige Flachdichtungen mit schwach gebundenem Asbest zwischen den einzelnen Rippen. Die Bakelit-Lichtschalter im Kellergeschoss enthalten mit hoher Wahrscheinlichkeit Asbest. Visuell als asbesthaltig eingestuft werden außerdem die im Kellergeschoss angetroffenen Brandschutztüren (Einbau vor 1990) sowie eine an einer Türinnenseite verbaute Faserzementplatte. Das Lüftungsrohr aus Asbestzement ist mit hoher Wahrscheinlichkeit asbesthaltig.

Vor Beginn der Rückbauarbeiten müssen die genannten Produkte gemäß der Vorgaben der TRGS 519 für Asbestvorkommen in Innenräumen und Außenbereichen durch eine Fachfirma entfernt werden.

Die im Marktgebäude und in der Stadtteilbücherei verbauten künstlichen Mineralfasern (KMF) werden aufgrund ihres Alters als „alte KMF“ und somit in die Kategorie 1B (nach CLP-Verordnung) eingestuft. In die Kategorie 1B werden Stoffe eingestuft, die als krebserzeugend für den Menschen angesehen werden.

Vor Rückbau muss die KMF unter Beachtung der TRGS 521 aus dem Gebäude entfernt werden. KMF-haltige Produkte sind in jedem Fall von anderen Bauprodukten getrennt zu halten und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Relevante Konzentrationen von PAKEPA-Summenkonzentration wurden in zwei Proben festgestellt:

- schwarzer Anstrich eines Metallrohrs im Kellergeschoss der Stadtteilbücherei (Probe Nr. 4: 73.000 mg/kg PAKEPA)
- schwarzer Anstrich eines Metallrohrs im Untergeschoss des Rewe-Lebensmittelmarktes (Probe Nr. 45: 32.000 mg/kg PAKEPA)

Die Analyseergebnisse dieser Proben überschreiten somit den abfallrechtlich relevanten Wert von 100 mg/kg, gemäß des gemeinsamen Abfallwirtschaftsplanes für Bau- und Abbruchabfälle von Hamburg und Schleswig-Holstein, deutlich.

In den Proben der Rohranstriche wurde zudem der Grenzwert der Gefahrstoffverordnung für die Leitsubstanz Benzo(a)pyren (50 mg/kg) mit 3.900 mg/kg (Probe-Nr. 4) und 2.300 mg/kg (Probe-Nr. 45) deutlich überschritten.

Die genannten Proben sind folglich als teerhaltig einzustufen. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sind für baugleiche Produkte des Gebäudes (bis auf Weiteres) ähnlich hohe Gehalte an PAKEPA sowie der Leitsubstanz Benzo(a)pyren als wahrscheinlich anzunehmen.

Arbeiten an PAK-belasteten Materialien unterliegen der Gefahrstoffverordnung und der TRGS 551 für Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material. Bei Sanierungsarbeiten gelten ebenfalls die TRGS 524 "Sanierungen und Arbeiten in kontaminierten Bereichen" bzw. die DGUV Regel 101-004 für kontaminierte Bereiche.

Der Anstrich einer Brandschutztür aus dem Kellergeschoss der Stadtteilbücherei (Probe-Nr. 5; Bleigehalt 740 mg/kg) und des Fahrstuhls aus dem Rewe-Lebensmittelmarkt (Probe-Nr. 33, Bleigehalt: 8.200 mg/kg) wurden exemplarisch auf eine Schwermetallbelastung hin untersucht.

Die Ergebnisse weisen auf einen zurückliegenden Einsatz schwermetallhaltiger (hier i. W. Blei) Anstriche an beiden Bauteilen hin. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und baulichen Gegebenheiten werden für baugleiche ähnlich hohe Bleiwerte angenommen. Diese sind folglich als bleihaltig einzustufen.

### **3.3 Städtebauliche / räumliche Analyse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V befindet sich zentral im Stadtteil Elmschenhagen im südöstlichen Bereich des Kieler Stadtgebietes. Das Plangebiet umfasst zwei Grundstücke des Bebelplatzes, die mittig von der Straße Bebelplatz getrennt werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Fritz-Lauritzen-Park. Die Parkanlage liegt zwischen Rüsterstraße, Egerstraße, Landskroner Weg/Bebelplatz und Elmschenhagener Allee und besitzt eine Grundfläche von ca. 58.000 m<sup>2</sup>. In der Parkanlage ist neben den allgemeinen Parkflächen und einem Sportplatz im Osten, ebenfalls ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz im Norden des Parks vorzufinden. Westlich im Park befindet sich zusätzlich eine Hundeauslauffläche. Der direkt südwestlich angrenzende Sportplatz mit Fußballfeld ist fußläufig über die öffentliche Zuwegung vom Fritz-Lauritzen-Park im nordwestlichen Bereich des Spielfeldes zu erreichen. Eine weitere, allerdings nicht barrierefreie Zuwegung, befindet sich nördlich des eingezäunten Sportplatzes und wird über ein Tor sichergestellt.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich am Bebelplatz weitere Wohn- und Gewerbenutzungen des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“ mit einer aufgelockerten und heterogenen Bebauungsstruktur an. Geprägt wird der Bereich hier von Reihenhäusern sowie vereinzelt mehrgeschossigen, zeilenartigen Strukturen. Südlich an das Plangebiet schließen sich weitere Wohnnutzungen hauptsächlich in Form von denkmalgeschützter Reihenhausbauung an.

Der Standort profitiert von der zentralen Lage im Stadtteil Elmschenhagen sowie der guten Anbindung für den Pkw-Verkehr über die nahegelegene Bundesstraße 76, die Elmschenhagen u.a. an das Kieler Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile anbindet. Mit seiner Lage innerhalb des Stadtteils Elmschenhagen befindet sich das Plangebiet nahezu am Stadtrand, obgleich das Zentrum Kiels sowohl mit dem Fahrrad als auch Pkw gut erreichbar ist.

### 3.4 Denkmalschutz

Südlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung im Landskroner Weg als Teil der „Gartenstadt Elmschenhagen-Süd“ an, die gemäß §§ 2 und 8 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) ein geschütztes Kulturdenkmal Sachgesamtheit „Wohnsiedlung Elmschenhagen-Süd in Kiel, ON 23043“ darstellt. Weiter südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m der Friedhof Elmschenhagen als Gründendenkmal sowie die Maria-Magdalenen-Kirche als Baudenkmal. Westlich des Plangebietes und des Fritz-Lauritzen-Parks ist zudem das ehemalige Rathaus als Kulturdenkmal geschützt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 850 m die Matthias-Claudius-Schule, die als Sachgesamtheit gesichert ist.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG SH, in der Neufassung vom 30. Dezember 2014, sind auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Umgebungsschutzbereich des nach §§ 2 und 8 DSchG SH geschützten Kulturdenkmals Sachgesamtheit „Wohnsiedlung Elmschenhagen-Süd in Kiel, ON 23043“ besteht insbesondere hinsichtlich der Fassadenarchitektur des geplanten Multifunktionsgebäudes ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den Denkmalschutzbehörden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmäler.

#### Archäologie

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG SH die Grundstückseigentümerin und die Leitung der Arbeiten.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept / Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1035V „Bebelplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Multifunktionsgebäudes mit einem großflächigen Rewe-Lebensmittelmarkt, einer Stadtteilbücherei, einem Bürger\*innenbüro, einer Kindertagesstätte und Arztpraxen samt Stellplatzanlagen geschaffen werden.

Die geplante Bebauung gliedert sich in ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss westlich sowie ein ebenerdige Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz. Die gewerblichen Einzelhandelsnutzungen sind für die Geschosslage auf Straßenniveau vorgesehen, während die geplanten sozialen Nutzungen im ersten Obergeschoss und die Arztpraxen im zweiten Obergeschoss, das als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet ist, stattfinden sollen. Im Untergeschoss des geplanten Ge-

bäudes ist eine Tiefgarage vorgesehen. Auf der Stellplatzanlage östlich der gebietsquerenden Straße Bebelplatz sind weitere ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die bauliche Entwicklung wird durch eine Freiflächengestaltung umrahmt, die ein Einfügen des Vorhabens in das stadträumliche Umfeld positiv begleitet.

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude; die Gebäudebestände des Lebensmittelmarktes sowie des Stadtteilbürgeramtes inkl. Bücherei, werden im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens abgerissen.

Durch die Planung werden ca. 650 m<sup>2</sup> naturnahe Fläche (ca. 12 % des Plangebietes) in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich befindet sich in einem insgesamt dicht besiedelten Raum. Vorhandene Nutzungen (Rewe-Lebensmittelmarkt, öffentlicher Parkplatz, privater Stellplatz) sollen nachverdichtet, umgenutzt (heute Stadtteilbücherei und Bürger\*innenbüro, künftig ebenerdiger Stellplatz östlich der Straße Bebelplatz) und baulich neu entwickelt (ca. 600 m<sup>2</sup> Parkfläche) werden.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Mischnutzung aus Einzelhandel, gewerblichen Dienstleistungen, gastronomischen, sozialen, kulturellen sowie medizinischen Einrichtungen und damit die Zielsetzungen aus dem seit dem 18.11.2021 gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) sowie die Empfehlungen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEKK) 2010 umsetzen zu können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V auf Grundlage von § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind langfristig und angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer eines Bebauungsplanes jedoch auch andere in einem MK zulässige Nutzungen bzw. eine andere Nutzungsmischung (wie etwa ein höherer Dienstleistungsanteil) am Standort denkbar. Die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Festlegung eines MK, weil nahezu alle in einem MK zulässigen Nutzungen zunächst städtebaulich verträglich sind und langfristig auch eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen denkbar ist.

Durch die Festsetzung eines Kerngebietes sind im Baugebiet damit deutlich mehr Nutzungen zulässig als durch das vorgesehene Nutzungskonzept des konkreten Gesamtvorhabens. Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3 a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende sogenannte Verweisungsfestsetzung getroffen:

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag und damit auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine andere Nutzungsmischung gewünscht wird. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, indem der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ein Multifunktionsgebäude mit Tiefgarage sowie ein ebenerdiger Stellplatz an jeweils exakt bestimmten Stellen des Plangebietes vorgesehen.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich aber darüber hinaus an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine weitere Festschreibung erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt das festgesetzte Nutzungsspektrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, angesichts der flexiblen und nachhaltigen Ausrichtung in Bezugnahme auf die lange Nutzungsdauer von Immobilien, im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die im Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen zur Einschränkung des Nutzungsspektrums, im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ insgesamt gestützt und auch neue Entwicklungsimpulse ausgelöst werden.

Einschränkende Regelungen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind u.a. nur insoweit erforderlich, um sicherzustellen, dass das Plangebiet vor Beeinträchtigungen in seiner Funktion geschützt wird sowie damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich des Einzelhandelsangebots nicht den landesplanerischen Zielsetzungen widerspricht. Zum einen ist langfristig sicherzustellen, dass das Vorhaben in seiner Funktion als wichtiger Baustein des Nahversorgungszentrums gesichert und stabil vor Beeinträchtigen geschützt wird. Zum anderen sollen die Nutzer\*innen der sozialen Einrichtungen, der Kindertagesstätte sowie der Stadtteilbücherei, die zu großen Teilen Kinder und Jugendliche umfassen, vor störenden Einflüssen geschützt werden. Daher schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einzelne Nutzungen aus, die im MK nach BauNVO zwar zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten.

*„Im MK sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2, Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume*



*und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Wettvertriebsstätten jeglicher Art unzulässig. Als Ausnahme können in Ladengeschäften Wettannahmestellen (im Sinne von Lotto-Toto-Aannahmestellen) zugelassen werden, sofern diese ausschließlich der Annahme von Wetten vor Spielbeginn dienen und keine Übertragungs- oder Quoten-Geräte aufgestellt werden.“*

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Wettvertriebsstätten, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen zählen; Tankstellen; Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), sowie Wettvertriebsstätten erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen und gastronomischen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kund\*innen anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Da Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Sexshops sowie Wettvertriebsstätten grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kund\*innen- und Besucher\*innenverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Durch die hier vorgesehenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Kindertagesstätte und Stadtteilbücherei) ist das Plangebiet zudem durch eine besondere Schutzbedürftigkeit und Sensibilität gekennzeichnet, der im Verfahren Rechnung getragen werden muss.

Um den Charakter des Bebelplatzes und des Landskroner Weges im Bereich des Plangebietes zu erhalten und um die durch Parksuchverkehre bereits zeitweise angespannte Verkehrssituation nicht zu verschlechtern, werden zudem Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt ferner aus den folgenden Gründen: Die im MK ausgeschlossenen Tankstellen stellen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen eine Zäsur des vorhandenen sowie angestrebten baulichen und durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes dar. Tankstellen sind zudem durch ihre in der Regel 24-stündige Andienbarkeit eine zusätzliche Lärmquelle in einem ohnehin schon – durch Gewerbeimmissionen von Seiten des vorgesehenen Nahversorgers – vorbelasteten baulichen Umfeld. Aufgrund der für eine Tankstellennutzung im herkömmlichen Sinne grundsätzlich nicht ausreichend vorhandenen Fläche im MK und der negativen Auswirkungen insbesondere auf die unweit gelegene Wohnbebauung wird diese Art der Nutzung ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes nur fünf Autominuten nordwestlich zwei Tankstellen sowie östlich eine Tankstelle vorhanden sind. Eine diesbezügliche Versorgung kann demnach als gewährleistet angesehen werden.

Weiter ist auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass sich der Umfang an Einzelhandelsflächen, die für die sogenannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente genutzt werden können, gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich vergrößert, damit in Bezug auf die nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimente weiterhin eine Verträglichkeit des Vorhabens gemäß EZK 2021 der Stadt Kiel sichergestellt ist.

Über den Bebauungsplan werden die Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss begrenzt. Somit wird sichergestellt, dass die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur auf Straßenniveau realisiert werden. Über eine Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie eine Regelung im Durchführungsvertrag wird die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe auf maximal 1.550 m<sup>2</sup> beschränkt, sodass im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich das konkret beabsichtigte Vorhaben des Neubaus eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> realisiert werden kann.

Ferner wird über den Bebauungsplan das zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortiment auf einen Anteil von maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Um die ebenerdig herstellbare Verkaufsfläche des Einzelhandels nicht zu sehr einzuschränken, können Sozialräume und erforderliche Nebenräume des Einzelhandels, die nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen sind, ausnahmsweise auch in anderen Geschossen errichtet werden. Um ein Ausweichen von Sozial- und Nebenräumen in darüber liegende Geschosse zu rechtfertigen, wird die Regelung an die Bedingung geknüpft, dass sich im Erdgeschoss mehr als ein Betrieb befindet. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

*„Im MK sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment zulässig. Der Anteil der Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche eines o.g. Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sozialräume und erforderliche Nebenräume eines Einzelhandelsbetriebs sind ausnahmsweise auch in anderen Geschossen zulässig, sofern sich im Erdgeschoss mehr als ein Betrieb befindet.“*

Einzelhandel konzentriert sich im Plangebiet durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes und die Festlegung im Durchführungsvertrag auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Betriebe dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute weniger wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte (Nah)Versorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Dieser Anteil der Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz.

Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt des Angebots im Einzelhandel weiterhin auf Nahrungs- und Genussmitteln liegt. Damit wird einerseits dem Ziel des EZK der Stadt Kiel entsprochen, die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der

Stadt zu schützen. Andererseits wird dem grundsätzlichen Ziel nachgekommen, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege einen flächendeckenden Ausbau wohnortnaher und vor allem fußläufig erreichbarer Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Die ausdrücklich erwünschte Sicherung und Stärkung von Einzelhandelsnutzungen für die wohnortnahe Abdeckung innerhalb des Plangebietes ist damit kongruent zu den im EZK der Stadt Kiel festgelegten Zielen.

Mit der geplanten Kerngebietsausweisung und dabei einer Fokussierung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment trägt der Bebauungsplan insbesondere dazu bei, die durch das EZK für die Landeshauptstadt Kiel empfohlenen Vorgaben für das hier betroffene Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ umzusetzen. Es bestehen demnach die Empfehlungen zur Sicherung des Nahversorgungszentrums, zum Erhalt und zur Stärkung des Einzelhandels mit einem Fokus auf nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und dabei insbesondere auf bedarfsorientierten Angebotsergänzungen sowie die Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den Platzbereichen des Zentrums Elmschenhagen-Süd.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Multifunktionsgebäudes entspricht den Empfehlungen des EZK. Nach gutachterlicher Einschätzung über das Vorhaben eröffnet die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Modernisierung des Lebensmittelmarktes einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“ und im Rahmen des Vorhabens zudem die Chance, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und die Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld nachhaltig sicherzustellen.

### **Exkurs: Vereinbarkeit mit kommunalem Einzelhandelskonzept und raumordnerischen Vorgaben**

Die Planung ordnet sich in das durch die Stadt Kiel als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 18.11.2021 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) sowie in das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEKK) für die Landeshauptstadt Kiel ein. Das Plangebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“ und befindet sich somit innerhalb eines zentralen Nahversorgungsbereiches.

Für das Planvorhaben ist letztlich die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Grundlage bildet der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021.

Durch die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die maximal mögliche Größe der Verkaufsfläche auf ein Maß beschränkt, durch das die im Landesentwicklungsplan in Abschnitt 3.10 im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden. Das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden an dem Standort als raumordnerische Ziele eingehalten, wie die nachfolgenden Ausführungen darlegen.

Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:	(1) <i>„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“</i>
-----------------------------	---

Der Kieler Stadtteil Elmschenhagen ist als Standrandkern II. Ordnung im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein klassifiziert, wodurch dem Zentralitätsgebot damit entsprochen wird.

Ziel 4 „Beeinträchtigungsgebot“:	<p>(1) <i>„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen.“</i></p> <p>(2) <i>„Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“</i></p>
----------------------------------	---

Das städtebauliche Verträglichkeitsgutachten zeigt im Ergebnis, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße Bebelplatz z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Jedoch treten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf.

Zwar sind solitäre Nahversorgungsstandorte teilweise durch eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 12,8 % in der Branche Nahrung und Genussmittel und 11,1 % in der Branche Drogerieartikel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht dennoch ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht zu erwarten. Die Wettbewerber in Elmschenhagen sind mehrheitlich modern und leistungsfähig aufgestellt. Die Realisierung des Planvorhabens eröffnet die Chance, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“ sicherzustellen. Insofern sollten die Umsatzumverteilungseffekte in den Streulagen von Elmschenhagen akzeptiert werden.

In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Stadt Schwientental liegt die Umsatzumverteilung deutlich unterhalb von 10%. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ liegt die relative Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei max. 4,5 %, in der Branche Drogerieartikel bei maximal 5,6 %.

Im Kieler Stadtteil Gaarden-Ost ist der zentrale Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum Gaarden-Ost) durch eine Umsatzumverteilungsquote von nur 0,8 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen.

Für alle weiteren Stadtteillagen im Kieler Stadtgebiet ergeben sich aus Gründen der Geringfügigkeit keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte.

Die Umsatzumverteilungswirkung in der Stadt Schwentinental ist ebenfalls als verträglich einzuordnen. Max. 2,3 % werden in der Branche Nahrung und Genussmittel aus der Stadt Schwentinental (Stadtteil Raisdorf) umverteilt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Umsatzumverteilungsquoten deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %) liegen und daher keine maßgebliche Betroffenheit signalisieren. Nach Auffassung der Gutachter werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zweifelsfrei nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Ziel 5 „Kongruenzgebot“:	(1) <i>„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“</i>
--------------------------	---

In der Begründung des Kongruenzgebotes wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % des Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen. Da für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren angenommen wird, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m<sup>2</sup> als Tragfähigkeit zu bewerten sind, ist für das hier diskutierte Planvorhaben in Kiel-Elmschenhagen ebenfalls keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches zu erwarten. Die im Plangebiet mögliche sowie durch das Vorhaben konkret beabsichtigte Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1.550 m<sup>2</sup>.

Der Kieler Stadtteil Elmschenhagen übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Stadtrandkerns II. Ordnung für mehr als 17.000 Einwohner, wodurch das Kongruenzgebot gemäß Landesentwicklungsplan in der Planung erfüllt ist.

Ziel 6 „Integrationsgebot“:	(1) <i>„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“</i>
-----------------------------	---

Das EZK beinhaltet eine (parzellenscharfe) Abgrenzung und Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche. Der Planvorhabenstandort an der Straße

Bebelplatz befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“. Die geplante Neuaufstellung und Modernisierung u.a. des Lebensmittelmarktes werden die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ nachhaltig sicherstellen. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Das Vorhaben passt sich demnach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

Mit der Zulassung von Geschäfts- und Bürogebäuden, nicht wesentlich störenden Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben 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 zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Elmschenhagen auf und ist verkehrlich sowohl für den MIV als auch mit dem ÖPNV gut angebunden.

Zusätzlich sind neben Einzelhandels-, Büro-, Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hierdurch werden Spielräume für eine gebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen, indem die gewerblichen Strukturen z.B. durch anderweitige Einrichtungen ergänzt werden können. Mit der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften wird der konkret geplanten Realisierung eines Bäckers und eines Cafés nachgekommen, die den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss des Multifunktionsgebäudes ergänzen sollen. Mit der Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke wird die im ersten Obergeschoss vorgesehene Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert, mit der Zulassung von Anlagen für kulturelle Zwecke die ebenfalls im ersten Obergeschoss geplante Stadtteilbücherei sowie mit der Zulassung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke die Arztpraxen im zweiten Obergeschoss (als Nicht-Vollgeschoss). Somit wird in zentraler Lage ein Beitrag zur Daseinsvorsorge und zum bedarfsgerechten Betreuungsangebot im Stadtteil Elmschenhagen geleistet. Mit der allgemeinen Zulässigkeit der ergänzenden Nutzungen wird den eben beschriebenen vorteilhaften Standortbedingungen des Plangebietes entsprochen, durch die die Schaffung eines funktionsgemischten, zukunftsgerechten Quartiers der kurzen Wege möglich ist.

Der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzungen wird gezielt relativ weit ausgelegt, da durchaus denkbar ist, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen Kerngebiet langfristig auch anders zusammensetzt als im Vorhaben festgelegt. Die exakte Festlegung der konkreten Nutzungsmischung ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Entwicklungsspielräume sollen daher im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur dort eingeschränkt werden, wo es städtebaulich geboten ist. So wird durch die Ausweisung eines Kerngebietes ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der auch langfristig eine nachhaltige Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht.



### Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet wird zur Bestimmung der überbaubaren Fläche eine Grundfläche (GR) von 2.520 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Die GR entspricht exakt dem geplanten Vorhaben und bildet somit die vorgesehene städtebauliche Planung konkret ab. Damit wird die Flächengröße, die tatsächlich durch Gebäude überbaut werden dürfen, detailliert festgesetzt und es wird sichergestellt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 sowie Freiraumplanung sind Überschreitungen der festgesetzten GR zur Herstellung aller erforderlichen Anlagen wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, eine Unterbringung der Einkaufswagen, eine Packstation zur Entgegennahme von Paketen, Fahrradplätze sowie Müllstandorte erforderlich.

Im Kerngebiet wird die Überschreitung der festgesetzten GR durch Nebenanlagen, Zuwegungen etc. bis zur regelhaft zulässigen Gesamtversiegelung des Grundstücks von 80 % nicht eingehalten, weshalb mittels folgender Festsetzungen weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden:

*„Eine Überschreitung der in dem MK festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 2.520 m<sup>2</sup> ist durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 4.320 m<sup>2</sup> zulässig.“*

Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen gewährleistet wird, 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 städtischen 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 innerstädtische, bereits erschlossene und versiegelte Flächen zu nutzen und gleichzeitig die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung am Quartiersplatz zu ermöglichen. Nur so kann dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB, „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [...] Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen“, nachgekommen werden:

Die hohe Dichte im Plangebiet ist vor allem der besonderen Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Elmschenhagen am zentralen Quartiersplatz, dem Bebelplatz, geschuldet. Es ist explizites Ziel der hochbaulichen Planung und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einen Beitrag zur Entwicklung von verdichteten, urbanen und funktionsgemischten Flächen am Bebelplatz zu schaffen. Das Grundkonzept der hochbaulichen Planung und damit auch des Bebauungsplanes 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 Dichte ermöglicht aus gesamtstädtischer Sicht eine erstrebenswerte flächensparsame Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes, indem eine bauliche Nutzung von unversiegelten Freiflächen vermieden und damit ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sichergestellt wird.

Die Lagegunst des Plangebietes soll dem dringenden Bedarf einer wohnortnahen Versorgung entsprechend ausgenutzt werden. Mit der Errichtung des im Multifunktionsgebäude geplanten Rewe-Lebensmittelmarktes wird ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung des Quartiers am Bebelplatz aber auch des Stadtteils Elmschenhagen Nord und Süd sowie Elmschenhagen/Kroog geleistet, wodurch sich eine entsprechend große Verkaufsfläche und wiederum eine hohe Grundfläche der Bebauung ergibt. Zudem ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. den Kosten für die Flächenherrichtung, eine hohe Dichte erforderlich. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für die Errichtung eines funktionsgemischten Gebäudes, in dem neben dem Rewe-Lebensmittelmarkt weitere öffentliche Nutzungen geplant sind, die einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Daseinsvorsorge im Stadtteil beitragen. In die Abwägung muss ebenfalls eingestellt werden, dass das Vorhaben auf einem verhältnismäßig kleinen Grundstückszuschnitt realisiert wird.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass eine großflächige Unterbauung des Multifunktionsgebäudes mit einer Tiefgarage und das Herstellen einer dazugehörigen Zufahrt in Form einer Rampe sowie östlich der Straßenverkehrsfläche der Straße Bebelplatz die Errichtung einer Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze für die Kund\*innen des Rewe-Lebensmittelmarktes sowie dazugehörige Nebenanlagen, wie beispielsweise eine Station zum Unterstellen der Einkaufswagen, geplant sind. Die Herstellung der Stellplätze ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen zwingend erforderlich und trägt dazu bei, den am Standort vorhandenen Parkdruck zumindest nicht weiter zu verschärfen.

Um eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der zukünftig zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird entsprechend der städtebaulichen Planung der Gebäudekörper des Multifunktionsgebäudes durch die Festsetzung von mindestens erforderlichen und maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in ihrer absoluten Höhe planungsrechtlich fixiert. Damit werden nicht nur Höchstmaße, sondern auch eine denkbare Unterschreitung der festgesetzten Maßfaktoren in den Blick genommen. Die Festsetzung von Mindest- und Höchstwerten erfolgt, da konstruktive Details die endgültige Gebäudehöhe noch geringfügig verändern können. Der Unterschied zwischen Mindest- und Höchstwerten ist jedoch so gering, dass er städtebaulich nicht relevant ist und bei Realisierung des Höchst- statt des Mindestwertes nicht mit anderen Planfolgen gerechnet werden muss. Spielräume für die Realisierung unterschiedlicher Vorhaben bestehen nicht. Durch die Mindesthöhen wird sichergestellt, dass die konkret vorliegende hochbauliche Planung als eine der Lage entsprechenden städtebaulichen Entwicklung am Bebelplatz realisiert wird. Das Multifunktionsgebäude soll dazu ein raumprägendes Element am Bebelplatz ausbilden. Gleichzeitig ermöglichen die geplanten und hier ausgewiesenen Maximalhöhen den Erhalt der Besonnung der vorhandenen Plätze und der Bebauung nördlich des geplanten Vorhabens am Bebelplatz.

Aufgrund des Geländegefälles im Plangebiet werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Das Plangebiet weist entlang der Straße Bebelplatz eine Höhenlage von ca. 52 m üNHN auf und fällt Richtung Westen und Süden auf eine Höhenlage von ca. 49,4 bis 50,7 m üNHN ab. Der Eingang des Rewe-Lebensmittelmarktes ist auf einem Geländeniveau von 52,4 m üNHN geplant.

Innerhalb der Baugrenzen des Kerngebietes wird für das Erd- und Zwischengeschoss sowie das erste Obergeschoss eine Gebäudehöhe von 64,0 bis 64,3 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 11,6 bis 11,9 m über Gelände entspricht. Hierdurch werden die erforderlichen Geschosshöhen, die für die Ausbildung des überhöhen Erdgeschosses für die Verkaufsfläche des Rewe-Lebensmittelmarktes sowie der Unterbringung eines eingezogenen Zwischengeschosses für Technik, Personal- und Umkleieräume sowie die für die Ausbildung des überhöhten zweiten Obergeschosses aufgrund der vorgesehenen Mischnutzungen notwendig sind, ermöglicht.

Für die öffentlich nutzbare Terrasse der Stadtteilbücherei, die am nordöstlichen Gebäudeteil vorgesehen ist und sich zum nördlich vorgelagerten Platzbereich öffnet, wird eine Gebäudehöhe von 59,9 bis 60,2 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,5 bis 7,8 m über Gelände entspricht. Durch das zwingende Zurücktretan des Gebäudes an dieser Stelle wird eine Einschränkung der Belichtungs- und Besonnungssituation des nördlichen Platzes vor dem achtgeschossigen Wohnhaus reduziert.

Für die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die über das erste Obergeschoss zugänglich ist und durch die Kindertagesstätte genutzt werden soll, wird ebenfalls eine Gebäudehöhe von 59,9 bis 60,2 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Auf dem Dach des ersten Obergeschosses ist an der nordwestlichen Gebäudeecke ein Dachaufbau im Sinne eines Treppenhauses geplant, welches im Brandfall als Fluchtweg für die auf dem Dach spielenden Kinder der Kindertagesstätte dienen wird. Hierfür wird eine Gebäudehöhe von 67,2 bis 67,5 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 14,8 bis 15,1 m über dem Gelände entspricht.

Für das oberhalb des ersten Obergeschosses liegende Geschoss, welches gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) ein Nicht-Vollgeschoss darstellt, wird eine Gebäudehöhe von 67,7 bis 68,0 m üNHN Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 15,3 bis 15,6 m über Gelände entspricht.

Auf dem Dach des Nicht-Vollgeschosses wird für das ausgewiesene Baufeld der Fahrstuhlüberfahrt eine Gebäudehöhe von 68,4 bis 68,7 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer tatsächlichen Höhe von ca. 16,0 bis 16,3 m über dem Gelände entspricht.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich das geplante Multifunktionsgebäude in den städtebaulichen Kontext am Bebelplatz einfügt und einen Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden achtgeschossigen sowie dem südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude darstellt.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Des Weiteren sind Überschreitungen der Gebäudehöhe

zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Für die Absturzsicherung auf den vielseitig genutzten Dachflächen der jeweiligen Geschosse wird zudem eine Überschreitung der Gebäudehöhe für die Errichtung von Geländern verschiedenster Höhen notwendig. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die Aufbauten zur Absturzsicherung 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 2,5 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten des jeweiligen Geschosses zurückbleiben. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und ab einer Höhe von 1 m durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Für Geländer ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig. Die Geländer dürfen an der Gebäudekante errichtet werden.“*

Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dach- und Technikaufbauten 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 2,5 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. Das Geländer als Absturzsicherung für die Kinderspielflächen darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Um jedoch die Dachflächen vollumfänglich und vielseitig – u.a. als Außenspielfläche der Kindertagesstätte – nutzen zu können, müssen die Geländer keinen Abstand von 2 m zur Gebäudekante einhalten. Zudem entfalten die vorgesehenen offengestalteten Geländer keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Gebäudekubatur.

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.

Die konkrete Gestaltung der Fassaden des Multifunktionsgebäudes werden als Anlage in den Durchführungsvertrag aufgenommen und damit öffentlich-rechtlich gesichert. Die prägende Gestaltungsidee der Fassade wird durch großformatige Fensteröffnungen erzeugt, die alternierend in liegende Fensterbänder übergehen. Die Geschosse werden durch horizontale, von der Oberfläche zurückspringende, Bänder getrennt und werden somit klar ablesbar. Die großformatigen Fensteröffnungen belichten die tieferliegenden Räume, zu denen auch die Stadtteilbücherei gehört. Schmale Bänder belichten und belüften die funktionalen Bereiche wie Praxen und Nebenräume. Fassadentafeln in einem Rotton, ausgebildet als eine hinterlüftete Vorhangfassade, gleichfarbige Fenster und Laibungen erzeugen eine farbliche Überleitung zu den benachbarten Ziegelfassaden der Wohngebäude aus den 1930er-Jahren.

### Abstandsflächenunterschreitungen

Um die Abstandsflächenunterschreitung zum nördlich angrenzenden Flurstück 141 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, planungsrechtlich abzusichern, wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Das Maß beschränkt sich auf 0,05 H und wird entlang der gesamten nördlichen Fassade des geplanten Neubaus auf einer Länge von 76,9 m festgesetzt, um die Abstandsflächen auf dem privaten Grundstück einzuhalten. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„An dem mit (a) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 76,9 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,05 H zulässig.“*

Um die Abstandsflächenunterschreitung zum südlich angrenzenden Flurstück 121 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, planungsrechtlich abzusichern, wird ebenfalls ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a festgesetzt. Das Maß beschränkt sich in diesem Fall auf 0,34 H und wird entlang der südlichen Fassade des geplanten Neubaus auf einer Länge von 46,5 m festgesetzt, um die Abstandsflächen auf dem privaten Grundstück einzuhalten. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„An dem mit (b) gekennzeichneten Fassadenabschnitt ist auf einer Länge von maximal 46,5 m ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,34 H zulässig.“*

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO.

Die Veränderung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen ist geringfügig und führt nicht dazu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist bereits heute in einem wesentlichen Umfang bebaut, der durch den Bebauungsplan lediglich etwas erweitert wird. Das bestehende Marktgebäude im Plangebiet grenzt im Norden an eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die sehr dicht an das Plangebiet heranreicht. Da mit der Planung eine ähnliche städtebauliche Figur wie im Bestand verfolgt wird, wäre eine Umsetzung dieser städtebaulichen Planung unter voller Anwendung § 6 LBO nicht umsetzbar. Aufgrund der engen Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs und um ein der Lagegunst angemessenes und entsprechend dicht geplantes und dennoch attraktives Multifunktionsgebäude zu schaffen, wird das Maß der Abstandsflächen unter Berücksichtigung der Zwecke der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 5 LBO festgesetzt. Nach Norden kommt es zu einer Überschreitung der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück durch die Abstandsflächen des geplanten Multifunktionsgebäudes um 5 m und infolgedessen auf einer Länge von 15 m auch zu einer vollständigen Überlappung mit den Abstandsflächen des nördlich angrenzenden achtgeschossigen Wohngebäudes. Nach Süden ergibt sich eine Überschreitung der Grundstücksgrenze mit geringfügigem Ausmaß von maximal 0,76 m. Infolgedessen käme es zu einer geringfügigen Überlappung mit den Abstandsflächen des südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäudes auf einer Länge von ca. 2,4 m.

### **Nördliche Abstandsflächen**

Das geplante Gebäude wird im Norden nahezu an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise war aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten nicht möglich. Die Abstände zwischen dem nördlich angrenzenden achtgeschossigen Wohngebäude und dem geplanten Bauvorhaben unterscheiden sich kaum von den Abständen in der Bestandsbebauung. Das nördlich angrenzende achtgeschossige Wohngebäude steht giebelständig zum geplanten Neubau, Wohn- und Schlafräume sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Am nördlichen sowie südlichen Giebel des Wohngebäudes sind ausschließlich Küchen mit einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> genehmigt und errichtet. Diese stellen keine besonders schützenswerten Bereiche von Wohneinheiten, wie Wohn- und Schlafräume, dar und werden erfahrungsgemäß nur zeitweise genutzt. Die maßgebliche Belichtung der Wohnräume des Wohngebäudes erfolgt daher über die westliche und östliche Gebäudeseite. Diese werden durch den Neubau des Multifunktionsgebäudes in der Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt. Damit erweist sich die Reduzierung des Lichteinfalls als nur geringfügige Beeinträchtigung. Zudem besteht dieser geringe Abstand nur auf einer Länge von 15 m des Wohngebäudes. Das Vorhabengrundstück wird zwar wie im Bestand auf nahezu der gesamten Grundstücksgrenze bebaut. Ein reduzierter Abstand besteht jedoch im Bereich des bebauten Teils des nördlichen Grundstücks. Entlang der übrigen Grenze ist das nördliche Grundstück unbebaut, sodass insoweit keine Beeinträchtigung auftritt.

Das Multifunktionsgebäude selbst wird diesbezüglich ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt, da hier keine schutzbedürftigen Räume, im Sinne von Wohn- und Schlafräumen, geplant sind, die durch eine mangelnde Besonnung oder Belichtung beeinträchtigt werden könnten. Die Räume der Kindertagesstätte sind im von der Straße abgewandten Gebäudeteil geplant, der sich westlich des nördlich angrenzenden Giebels des Wohngebäudes erstreckt. Die Belichtung wird daher durch den geringeren Abstand des Multifunktionsgebäudes zur Grundstücksgrenze nicht eingeschränkt. Das Erdgeschoss des Multifunktionsgebäudes bleibt hinsichtlich der Belichtungs- und Besonnungssituation aufgrund nicht vorhandener Fensterflächen von der Abstandsflächenunterschreitung unberührt. Die Umkleieräume, Sanitäranlagen sowie der Aufenthaltsraum für das Personal im Zwischengeschoss werden durch die Mitarbeiter\*innen nur temporär genutzt, weshalb die eingeschränkte Belichtungssituation als nicht störend einzustufen ist. Als schwerwiegender ist die Beeinträchtigung der Belichtung in den Büroräumen der Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss zu werten. Da es sich insoweit um die Nordlage handelt, ist eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung als untergeordnet zu beurteilen. Für die darüber liegenden Arztpraxen gilt Gleiches. Zusätzlich profitieren diese von der zurückgestaffelten Geschosslage sowie den jeweiligen zu mehreren Himmelsrichtungen angeordneten Fassaden. Damit kann eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation durch die Festsetzung eines reduzierten Maßes  $h$  für die Abstandsflächen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen - gewerbliche Nutzung im Plangebiet und Küchen im nördlichen Wohngebäude - ist von einer Beeinträchtigung des Sozialabstandes nicht auszugehen.

Um eine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation auf dem östlich des Wohngebäudes angrenzenden Vorplatz zu verhindern, wurde die städtebauliche Kubatur des geplanten Multifunktionsgebäudes dahingehend konzipiert, dass sich der Neubau bereits ab dem ersten Obergeschoss zum Vorplatz zurückstaffelt. Im ersten

Obergeschoss befindet sich auf der Höhe des Vorplatzes eine zur Stadtteilbücherei zugehörige Terrasse, die das Geschoss auf einer Länge von ca. 13 m um ca. 8 m zurückspringen lässt. Das zweite Obergeschoss wird als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt, welches hinter der Terrasse der Stadtteilbücherei um weitere ca. 10 m zurückspringt, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung auf dem nördlich angrenzenden öffentlich genutzten Vorplatz sicherzustellen.

Hinsichtlich der Belüftung ist zu anmerken, dass die Grundfläche, die Gebäudehöhe sowie die Baumasse des geplanten Neubaus die des Bestandsgebäudes übersteigen und damit zu einer verminderten Durchlüftung im Quartier beitragen. Die Einschränkung der Durchlüftung wird jedoch als unkritisch eingestuft, da das Umfeld des Plangebietes weiterhin durch anderen Frischluftschneisen belüftet werden kann. So bleiben die Straße Bebelplatz und der Landskroner Weg als Frischluftschneise in Nord-Süd-Richtung unverändert erhalten, da der Neubau den bestehenden Abstand von ca. 2,7 m zur Straßenverkehrsfläche bewahrt. Zum nördlich angrenzenden Vorplatz wird der Neubau im Vergleich zum Bestandsgebäude um 1,5 m Richtung Süden versetzt angeordnet, weshalb es an dieser Stelle im Raum, an der fußläufigen Wegeverbindung vom östlichen Quartierszentrum zum westlichen Fritz-Lauritzen-Park, zu keiner Verschlechterung der Belüftungssituation kommt. Einschränkungen der Belüftung im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da der westlich angrenzende Fritz-Lauritzen-Park mit seinen großzügigen Grünflächen ein ausreichend dimensioniertes Kaltluftentstehungsgebiet darstellt und eine Durchlüftung in Nord-Süd-Richtung in die umliegenden Wohngebiete auch trotz des deutlich massiveren und höheren Neubaus gewährleistet werden kann.

Das geplante Multifunktionsgebäude sowie das Wohngebäude weisen zwischen den jeweiligen Fassaden einen Abstand von ca. 5,8 m auf. Allerdings befindet sich am Giebel des Wohngebäudes eine Fluchttreppe, zu welcher der Neubau auf einer Länge von ca. 2,6 m einen Abstand von lediglich ca. 3,5 m hält. Die Verhinderung eines Brandüberschlages wird dadurch erreicht, dass am zentralen Fassadenabschnitt auf Höhe der Fluchttreppe des nördlich angrenzenden Wohngebäudes eine Brandwand errichtet wird. Die Belange des Brandschutzes werden auch in dem Bereich der engen Bebauung gewahrt, da die Brandwand einen Brandüberschlag verhindert. Im weiteren Verlauf werden entlang der Grundstücksgrenze zur Sicherung der Belange des Brandschutzes Brandschutzbaulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Es kommt somit zu keiner Beeinträchtigung des Brandschutzes durch die Abstandsflächenunterschreitung.

### **Nordwestliche Abstandsflächen**

Aufgrund der höheren Gebäudehöhe des Neubaus im Vergleich zum Bestandsgebäude des Rewe-Lebensmittelmarktes werden die nordwestlich angrenzenden privaten Grünflächen, insbesondere in den Mittagsstunden, stärker verschattet. Positiv wirkt sich jedoch aus, dass die städtebauliche Kubatur des Neubaus so konzipiert ist, dass das zweite Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt wird, welches sich auf den zentralen und zur Straße zugewandten Gebäudeteil konzentriert, sodass im straßenabgewandten Teil die Außenspielflächen der Kindertagesstätte untergebracht und eine zusätzliche Verschattung durch das Nicht-Vollgeschoss auf die nördlich angrenzenden Freiflächen vermieden wird. In die Abwägung muss ebenfalls eingestellt werden, dass die Abstandsflächen maßgeblich den Sozialabstand zwischen Gebäuden sicherstellen sollen. Bei den Grünflächen handelt es sich jedoch nicht um separate private Gärten



der Wohneinheiten, sondern um gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner\*innen. Aufgrund des gemeinschaftlichen Charakters der Grünflächen kann von einer geringeren Frequentierung durch die Bewohner\*innen im Vergleich zu privat genutzten Gärten ausgegangen werden. Zudem stehen direkt westlich angrenzend an die Grünflächen großzügige öffentliche Grünflächen des Fritz-Lauritzen-Parks zur Verfügung, der durch seine Ausstattung mit Kinderspielflächen, einer Hundeauslaufwiese sowie einem Sportplatz eine höhere Nutzbarkeit und Frequentierung für die Bewohner\*innen des Bestandsgebäudes verspricht.

### **Südliche Abstandsflächen**

Die geringfügige Abstandsflächenunterschreitung von ca. 0,76 m sowie die geringfügige Überlappung mit den Abstandsflächen des Wohngebäudes auf einer Länge von ca. 3,1 m führt in dem zweigeschossigen Wohngebäude zu einer geringfügigen Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass das Wohngebäude giebelständig zum Neubau ausgerichtet ist. An dem nördlichen Giebel befinden sich u.a. schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, die aufgrund der Nord-Ausrichtung und einer daraus resultierenden eingeschränkten Belichtung und nicht gegebenen Besonnung ohnehin zusätzliche Fenster zur West- bzw. Ostfassade aufweisen. Zudem muss in die Abwägung eingestellt werden, dass die nördliche Lage des Multifunktionsgebäudes eine Verschattung des südlich befindlichen Wohngebäudes ausschließt.

Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung des Multifunktionsgebäudes muss berücksichtigt werden, dass keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume geplant sind, die durch eine mangelnde Besonnung oder Belichtung beeinträchtigt werden könnten. Da sich im Multifunktionsgebäude im Erd- und Zwischengeschoss lediglich Lagerflächen und die Warenannahme befinden, die ohnehin ohne Fensterflächen ausgeführt werden, führt die Abstandsflächenunterschreitung im Neubau zu keinen Spannungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung. Die im ersten Obergeschoss an der südöstlichen Fassade befindliche Stadtteilbücherei profitiert von den im Neubau geplanten überhöhten Geschosshöhen, wodurch sich das erste Obergeschoss des Neubaus auf der Höhe des Satteldachs des südlichen Wohngebäudes bewegt und damit hinsichtlich Belichtung und Besonnung nur unwesentlich eingeschränkt ist. Durch die Süd-/Ost-Ausrichtung der Stadtteilbücherei kann eine ausreichende Belichtung und auch Besonnung sichergestellt werden. Die ebenfalls an der südlichen Fassade vorgesehenen Büroräume- und Personalräume sind weiter westlich und damit auch westlich des angrenzenden Giebels des Wohngebäudes angeordnet, sodass diese eine ausreichende Belichtung und Besonnung erfahren und gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die im zweiten Obergeschoss befindlichen Arztpraxen profitieren von der über dem Bestandsgebäude liegenden Höhenlage, der zurückgestaffelten Geschosslage sowie den jeweiligen zu mehreren Himmelsrichtungen angeordneten Fassaden, weshalb eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation ausgeschlossen werden kann.

Die Einhaltung des Sozialabstandes erscheint aufgrund der u.a. nach Norden ausgerichteten Wohn- und Schlafräume sowie des geringen Abstandes der Fassaden von ca. 9 m eingeschränkt. Allerdings muss in die Abwägung eingestellt werden, dass das Erd- sowie das Zwischengeschoss des Neubaus auf einer Länge von ca. 32 m um ca. 3,3

m von der südlichen Fassade zurückspringen, um eine überdachte Fläche für Anlieferungen auszubilden. Das Erdgeschoss wird entsprechend den Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes überhöht ausgebildet und schließt, inklusive Zwischengeschoss, bei einer Oberkante Fertigfußboden des ersten Obergeschosses bei ca. 59,9 m üNN ab. Das Satteldach des südlichen Wohngebäudes weist eine Firsthöhe von 62 m üNN auf. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des südlichen Wohngebäudes wird der Sozialabstand demnach nicht beeinträchtigt, denn im Erdgeschoss des geplanten Vorhabens ist ein großflächiger Einzelhandel und im Zwischengeschoss sind entlang der Südfassade ein Erschließungskern sowie Lagerräume geplant, die allesamt ohne Fensterflächen ausgestaltet sind, wodurch eine Einsicht bzw. Blickbeziehungen zu den südlich angrenzenden Wohnungen ausgeschlossen sind. Da die Warenanlieferung geschlossen ausgebildet wird und der Abstand der Fassaden im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des Wohngebäudes mehr als 12,3 m beträgt, können zumindest im Erdgeschoss sowie ersten Obergeschoss des südlichen Bestandsgebäudes gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Lediglich im zweiten Obergeschoss, welches als Dachgeschoss unterhalb des Satteldachs ausgebildet ist, kommt es zu einer Beeinträchtigung der zum Giebel ausgerichteten Wohn- und Schlafräume des Wohngebäudes aufgrund der nördlich geplanten Räume der Stadtteilbücherei. Die Einhaltung des Sozialabstandes wird dennoch überwiegend gewährleistet, da eine Nutzung der Stadtteilbücherei in den Ruhezeiten zwischen 22 bis 6 Uhr ausgeschlossen ist. Innerhalb des Multifunktionsgebäudes sind wie bereits erläutert keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume geplant. Der Schutz der Privatsphäre bzw. Fragen des Sozialabstands werden bei gewerblichen oder kulturellen Nutzungen durch eine Unterschreitung oder Überlappung von Abstandsflächen kaum berührt, weil diese diesbezüglich generell unempfindlich bzw. sogar auf Einsehbarkeit ausgelegt sind. Gleiches gilt auch in Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Sozialgeräusche (Gespräche, Kochgeräusche etc. anderer Nutzer\*innen) bzw. die Wahrnehmbarkeit von Gesprächen etc. durch andere Nutzer\*innen. Hier ist bei Nicht-Wohnnutzungen die Schwelle für eine Betroffenheit der Privatsphäre so anzusetzen, dass durch die Überlappung der Abstandsflächen keine Betroffenheit vorliegen kann.

Hinsichtlich der Belüftung ist zu anmerken, dass diese durch den geplanten und im Vergleich zum Bestandsgebäude großflächigerem Neubau im südlichen Bereich des Plangebietes hin zum bestehenden Wohngebäude nur unwesentlich eingeschränkt wird. Durch den von West nach Ost ausgerichteten Gebäudekörper des Neubaus wird der Vorgabe des Landschaftsplans, ein Offenhalten von den westlich befindlichen Park- und Sportanlagen in Richtung Osten, und damit in Richtung des Stadtteils Elmschenshagen-Süd, zu gewährleisten, Rechnung getragen. Eine Belüftung des Quartiers in West-/Ost-Richtung ist demnach sichergestellt.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheit mit der östlich angrenzenden Straße Bebelplatz und dem Landskroner Weg und damit dem direkten Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen kann zudem sichergestellt werden, dass für das bestehende Wohngebäude den Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird, z.B. die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit des Gebäudes im Brandfall gesichert ist. Ein Brandüberschlag vom bzw. zum südlich angrenzenden Wohngebäude wird durch die Einhaltung des Mindestabstandes von 5 m verhindert.

## 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.

Im Kerngebiet wird mittels Baugrenzen auf dem westlich der Straßenverkehrsfläche befindlichen Baufeld ein fünfeckiges Baufeld ausgewiesen, das mit einem Abstand von ca. 2,7 m parallel zur Straße Bebelplatz sowie mit einem Abstand von ca. 0,8 m bis 1,5 m nahezu parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze verläuft. Im Westen hält das Baufeld einen Abstand von ca. 9,5 m und im Süden einen Abstand von ca. 5,0 m zur Geltungsbereichsgrenze, um eine ausreichend dimensionierte Zufahrt zur Tiefgarage sowie westlich des Gebäudes eine Feuerwehraufstellfläche herzustellen. Im südwestlichen Bereich verläuft das Baufeld diagonal, um einen ausreichenden Abstand zum südlich angrenzenden Sportplatz zu halten. Für das zweite Obergeschoss wird ein separates Baufeld ausgewiesen, das von den nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudekanten geringfügig zurückweicht. In Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaß (siehe Kapitel 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung) wird sichergestellt, dass das zweite Obergeschoss eine verringerte massive Fernwirkung entfaltet und nur ein untergeordnetes Geschoss darstellt. Zudem wird eine Verschattung des nördlich vorgelagerten Platzes verhindert. Durch die festgesetzten Baugrenzen und das deutliche Zurückspringen des zweiten Obergeschosses von der westlichen Gebäudekante wird auf dem ersten Obergeschoss eine großzügige Dachfläche ausgebildet, die die Außenspielflächen der Kindertagesstätte darstellen werden. Das Baufeld verfügt insgesamt über eine Längsausprägung von ca. 74,2 m, aufgrund dessen fünfeckigen Zuschnittes im östlichen Bereich eine Tiefe von ca. 36,2 m sowie im westlichen Bereich eine Tiefe von 26,4 m.

Die Regelabstandsgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 LBO von mindestens 3 m werden dabei zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie zur östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße Bebelplatz unterschritten.

Die sich nördlich und südlich erstreckenden Abstandsflächen wurden, wie im vorangehenden Kapitel erläutert, durch die festgesetzten, vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dahingehend reduziert, dass sich diese lediglich auf der privaten Grundstücksfläche der Vorhabenträgerin befinden. Die übrigen Abstandsflächen erstrecken sich über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche und über öffentliche Grünflächen nur bis zu der jeweiligen Mitte des Flurstücks und sind damit gem. § 6 Abs. 2 LBO zulässig.

## 4.2.3 Verkehrliche Erschließung

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Straße Bebelplatz, die das Plangebiet mittig durchläuft und im weiteren südlichen Verlauf in die Straße Landskroner Weg übergeht. Diese Verkehrsachse stellt insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr eine alternative Verbindungssachse in Nord-Süd-Richtung parallel zur Reichenberger Allee dar.

Die Straße Bebelplatz und der Landskroner Weg sind im Untersuchungsabschnitt zweistreifig ausgebaut und weisen eine Breite von ca. 5 m auf. Die Seitenanlagen (Gehwege) verfügen i.d.R. über eine Breite von jeweils 2,5 m. Im Bereich des Marktes sind einseitig Poller aufgestellt, um das Abstellen von Fahrzeugen zu unterbinden und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Teilweise wird jedoch neben den Pollern weiterhin geparkt. Der Ersatzneubau des Rewe-Lebensmittelmarktes inkl. der zusätzlichen Nutzungen ist auf dem aktuell genutzten Grundstück, der bestehenden Parkplatzfläche sowie einer Erweiterungsfläche im westlich angrenzenden Fritz- Lauritzen- Park geplant.

Das Plangebiet wird mittig von der Straße Bebelplatz durchquert, über die es erschlossen wird. Diese wird daher bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Ersatz-Neubau des Rewe-Lebensmittelmarktes inklusive der Stadtteilbücherei, einer Kindertagesstätte sowie mehreren Facharztpraxen sich das heutige Verkehrsaufkommen mit Bezug zum Planvorhaben von ca. 830 Kfz/24h auf ca. 1.600 Kfz/24h erhöht. Dabei werden ca. 200 Kfz/24h, die aktuell verbotswidrig im Landskroner Weg und in der Straße Bebelplatz parken, um im Markt einzukaufen, zukünftig auf den ebenerdigen Parkplatz gegenüber dem Markt verlagert.

Die geplanten Anbindungen des Marktes (ebenerdiger Stellplatz und Tiefgarage) sowie die umliegenden Knotenpunkte und Straßenzüge können das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig aufnehmen, in den Hauptverkehrsknotenpunkten sind keine Um- bzw. Ausbaumaßnahmen notwendig.

Um den Bereich vor dem Markt stärker hervorzuheben und die Querungen im Bereich der Fußwegeachse aus dem westlichen Park zum Bebelplatz sowie vom Rewe-Lebensmittelmarkt und den weiteren Nutzungen zum ebenerdigen Stellplatz zu erleichtern, kann in Höhe des Eingangs ein Zebrastreifen markiert werden, der bei den geplanten Nutzungen (u.a. Kindertagesstätte) auch in Tempo-30 Zonen zulässig ist. Besser wäre es jedoch, den Abschnitt der Straße Bebelplatz linienhaft in Höhe des Marktes umzugestalten, um einen breiteren Aufmerksamkeitsbereich zu schaffen. Durch die Anlage einer leicht angehobenen Pflasterfläche, die auf Bordniveau geführt wird, rückt dieser sensible Teilabschnitt stärker in das Blickfeld des Kfz-Verkehrs.

Eine Aufpflasterung in Kombination mit der Beschilderung „Verkehrsberuhigter Bereich“ trägt wesentlich zu einer Geschwindigkeitsreduktion und einer Neuordnung des Parkens bei, was dem querenden Fußgänger\*innenverkehr sowie dem Radverkehr entlang der Straße Bebelplatz und des Landskroner Weges zugutekommt. Die Straße Bebelplatz wird im Abschnitt des Rewe-Lebensmittelmarktes werktäglich von rund 700 Fußgänger\*innen und 320 Radfahrer\*innen genutzt, sodass die o.g. Maßnahme verkehrlich zielführend ist. Zudem beträgt der Anteil der Kund\*innen des Rewe-Lebensmittelmarktes im nichtmotorisierten Verkehr ca. 70 %.

In einem weiteren Schritt können dann die Poller entfernt werden, da sich die Fahrzeugführerinnen und Fahrzeugführer an die neue ebenerdige Parkmöglichkeit gegenüber dem Markt gewöhnt haben.

### Ruhender Verkehr

Mit der zulässigen Bebauung und den darin vorgesehenen Nutzungen geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Der Stellplatzbedarf wird gemäß § 50 Abs. 1 LBO nach der Richtzahlentabelle der Stadt Kiel und den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet berechnet. Zur geplanten Nutzung der Stadtteilbücherei liegt jedoch kein Richtwert vor. Gemäß Kieler Richtzahlentabelle sind für die übrigen Nutzungen insgesamt 67 Stellplätze bereitzustellen. Im geplanten Vorhaben wird der Stellplatzbedarf mit der Nutzung der Stadtteilbücherei großzügig auf insgesamt ca. 90 Stellplätze angenommen, welche für das Plangebiet mindestens zu entrichten sind. Die bisherige Planung sieht die Herstellung von insgesamt 88 Stellplätzen, aufgeteilt auf die Tiefgarage im Untergeschoss des geplanten Gebäudes und den ebenerdigen Stellplatz östlich der Straße Bebelplatz, vor. Zusätzlich ist die Herstellung von mehreren Ladesäulen für E-Autos Gegenstand der Planung. Die konkrete Anzahl der Ladesäulen ist zum jetzigen Zeitpunkt Gegenstand einer Untersuchung. Entsprechende Regelungen zu den Stellplätzen und den Ladesäulen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. In der Realisierungsphase im Rahmen der Baugenehmigung wird der Stellplatzbedarf für das Plangebiet 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 gewissen Freiraumanteil im Quartier zu sichern und das Zustellen der öffentlichen Räume in den das Plangebiet umgebenden Straßen durch Kraftfahrzeuge zu unterbinden, ist im westlichen Teilbereich des Kerngebietes vorgesehen, den gesamten Quell- und Zielverkehr im motorisierten Individualverkehr ausnahmslos über eine Tiefgarage abzuwickeln. Die Tiefgarage ist unterhalb des Multifunktionsgebäudes geplant und wird über eine Zufahrtsrampe von der Straße Bebelplatz entlang der südlichen Gebäudekante erschlossen. Die Rampe wird baulich durch eine begrünte Stützmauer zum südlich angrenzenden Sportplatz eingefasst. Zwischen der Stützmauer und dem den Sportplatz umgebenden Zaun verbleibt ein Abstand von ca. 2,3 m sowie zwischen der Stützmauer und dem Fußballfeld des Sportplatzes ein Abstand von ca. 5,8 m. Die nördliche, nicht barrierefreie Zuwegung zum Sportplatz wird in ihrer Zugänglichkeit aufgrund des verringerten Abstandes und der daraus resultierenden schmaleren Wegesbreite teilweise eingeschränkt. Die nordwestliche, barrierefreie Zuwegung wird durch die Neuplanung nicht eingeschränkt. Die Begrünung der Stützmauer wird platzsparend ausgestaltet, sodass ein ausreichender Abstand zwischen dieser und dem südlich befindlichen Altbaumbestand (zwei Ahorn sowie zwei Birken) eingehalten und eine Störung ausgeschlossen wird. Oberhalb der Stützmauer wird ein Ballfangzaun errichtet, sodass Bälle vom Sportplatz abgefangen werden und eine Beeinträchtigung des Neubaus, wie auch des Verkehrs auf der Tiefgaragenzufahrt, vermieden werden kann.

Im östlichen Teilbereich des Kerngebietes ist eine ebenerdige Stellplatzanlage geplant. Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um das Plangebiet dennoch zu einem gewissen Grad von Stellplätzen freizuhalten und stattdessen zu durchgrünen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im MK sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.“*

Durch die Festsetzung wird die Inanspruchnahme der Freiflächen durch parkende Pkw vermieden. Die Flächen stehen damit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung und Nutzung offen.

Um eine Unterbauung des Geländes durch eine Tiefgarage für die Bereitstellung von Stellplätzen für die Kund\*innen des Rewe-Lebensmittelmarktes sowie der sonstigen Besucher\*innen des Multifunktionsgebäudes zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit ihrer im Vergleich zu Wohngebäuden größeren Gebäudetiefen zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Im MK sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.“*

Durch die textliche Festsetzung wird die Lage der Tiefgarage unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht. Mittels ergänzender zeichnerischer Festsetzung wird die Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt hinreichend definiert. Der unterirdische Nachweis der Stellplätze für Kraftfahrzeuge orientiert sich damit an dem vorrangigen Planungsziel, Eingriffe in die Freiraumqualität im Quartier zu minimieren und das Plangebiet vom Verkehr zu entlasten.

#### Fahrradstellplätze

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. Insgesamt sind 50 Fahrradstellplätze herzustellen, 16 davon werden innerhalb bzw. außerhalb der Tiefgarage neben der Feuerwehraufstellfläche für die Mitarbeiter\*innen des Multifunktionsgebäudes untergebracht. Die verbleibenden 34 Fahrradstellplätze werden oberirdisch nördlich der zu errichteten Stellplatzanlage östlich der Straße Bebelplatz hergestellt.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit dem Vorhaben soll für die Stadt Kiel ein qualitativ hochwertiges Multifunktionsgebäude entstehen, das Kiel-Elmschenhagen sowohl als Kultur- bzw. Sozial- und Arbeitsstandort als auch zur Nahversorgung zur Verfügung steht. Damit einher geht die planerische Zielvorstellung, mit dem Vorhaben ein offenes Quartier für unterschiedlichste Nutzungsgruppen zu schaffen, das sich gegenüber seiner Umgebung öffnet und nicht abschottet. Im Rahmen des Vorhabens liegt daher ein besonderes Augenmerk auf der quartiersbedeutenden Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung, die den Fritz-Lauritzen-Park mit dem Bebelplatz sowie der sich anschließende Wohnbebauung verbindet. Es ist geplant, einen barrierefreien Fußweg mit einer lichten Breite von insgesamt 3,5 m herzustellen. Der überwiegende Teil des Weges (mit einer Breite von ca. 2,0 bis 2,8 m) befindet sich auf dem Flurstück 144 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, das in Privateigentum ist. Der restliche Teil der Fußwegeverbindung verläuft direkt nördlich des geplanten Multifunktionsgebäudes auf dem Flurstück 143 der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, welches sich in Privateigentum der Vorhabenträgerin befindet. Für beide Teilflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit sowie ein

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Hierdurch wird zum einen die öffentliche Nutzung durch Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen der auf privaten Grundstücksflächen befindlichen Fußwegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Zum anderen wird sichergestellt, dass die Wegeverbindung ebenfalls durch Polizeifahrzeuge im Falle eines Einsatzes im Fritz-Lauritzen-Park sowie für Pflege- und Bewirtschaftungsfahrzeuge der Stadt Kiel zur Instandhaltung des Parks genutzt werden darf. Zusätzlich ermöglicht das Leitungsrecht die Errichtung von wegebegleitender Beleuchtung. Der Bebauungsplan trifft folglich nachstehende Festsetzung:

*„Gerecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit.*

*Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.“*

### Barrierefreiheit

Bei der Anlage der öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Freiflächen soll besonderer Wert auf eine barrierefreie Gestaltung gelegt werden. Die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs sind mit den Bedürfnissen von Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung abzustimmen. Dies dient der umfassenden und selbstbestimmten Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben, ungeachtet des Alters sowie unabhängig von Art und Umfang einer Beeinträchtigung. Konkretisierungen zur barrierefreien Gestaltung im Plangebiet erfolgen im weiteren Planverfahren. Über den Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Auflage für die Vorhabenträgerin öffentlich-rechtlich gesichert.

Die nördlich des REWE-Lebensmittelmarktes verlaufende Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung ist aktuell durch die vorhandenen Treppenanlage am Lebensmittelmarkt nicht barrierefrei ausgestaltet. Die Planung sieht vor, diese Treppenanlage gegen eine Rampe zu ersetzen und den Weg insgesamt qualitativ aufzuwerten, sodass die für das Quartier bedeutende Fußwegeverbindung zukünftig barrierefrei ausgestaltet wird und die südlich wegfallende Wegeverbindung ersetzt.

#### **4.2.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplanes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen, welche zum Teil innerhalb des Plangebietes, jedoch aufgrund des begrenzten Grundstückszuschnittes überwiegend planextern vorgesehen sind.

### Erhaltung von Bäumen

Die im südöstlichen Bereich der geplanten Stellplatzanlage befindliche Linde, welche über die Baumschutzsatzung geschützt ist, wird zum Erhalt festgesetzt, um deren ortsprägenden Charakter sowie die Eingrünung des Stellplatzes langfristig zu sichern.

## Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **Ersatzpflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 28 Bäume, von denen 27 Bäume zur Durchführung des Vorhabens gefällt werden müssen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich vier weitere Bäume, die für die Umsetzung des Vorhabens entfallen müssen.

Der Eingriff in den Baumbestand begrenzt sich räumlich insbesondere auf den westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes, der durch das geplante Multifunktionsgebäude sowie die Tiefgaragenzufahrt überbaut wird. Weitere Bäume entfallen westlich angrenzend an die Straße Bebelplatz. Außerhalb des Geltungsbereiches werden neben dem westlich und südlich angrenzenden Baumbestand ebenfalls Bäume im Norden sowie im weiteren westlichen Verlauf des Fritz-Lauritzen-Parks im Zuge der barrierefreien Ausgestaltung der Fußwegeverbindung entfallen.

Der Eingriff in den Einzelbaumbestand wird über die Kieler Baumschutzsatzung sowie die Kieler Baumschutzverordnung geregelt, deren jeweilige Vorgaben in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind.

*Tabelle 1: Vorgaben aus der Baumschutzverordnung und Baumschutzsatzung*

	<b>Baumschutzverordnung</b>	<b>Baumschutzsatzung</b>
Geschützte Bäume	> 60 cm (Obstbäume ab 80 cm) Stammumfang Straßenbäume, die nicht mehr verpflanzbar sind Ersatzpflanzungen	> 80 cm ausgenommen Birken, Weiden (Obstbäume ab 100 cm) Straßenbäume, die nicht mehr verpflanzbar sind Ersatzpflanzungen
Ausgleichsfaktor	Je nach Bedeutsamkeit und Stammumfang: - 60 – 100 cm = 1 - 101- 150 cm = 2 - über 150 cm = mind. 3	Je nach Stammumfang - 80 bis 120 cm = 1 - 121-150 cm = 2 - über 151 cm = mind. 3
Ersatzpflanzung	Qualität je nach Bedeutsamkeit des entfallenden Baums (4 x v oder 3 x v), Stammumfang mind. 20 cm	Stammumfang mind. 14/16 cm, bei Obstbaum HS 12/14

Der Verlust der 31 Einzelbäume ist mit 57 Ersatzpflanzungen auszugleichen. Davon sind vier Ersatzbäume entsprechend der in der Baumschutzsatzung geforderten Qualität sowie 53 Ersatzbäume entsprechend der in der Baumschutzverordnung geforderten Qualität zu pflanzen.

Ein Teil der Ersatzpflanzungen kann innerhalb des Plangebietes sowie in dessen direktem Umfeld abgeleistet werden. Als Teilausgleich für die entfallenden und nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume wird innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ eine Ersatzpflanzung festgesetzt. Für den dreimal verpflanzten anzupflanzenden Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm ist ein durchwurzelbarer Raum von 36 m<sup>3</sup> zu errichten. Als Art ist Winterlinde zu



verwenden, die entlang der bedeutenden Wegeverbindung zwischen Bebelplatz und Reichenberger Allee eine den Raum prägende Entfaltung einnehmen kann. Der trifft Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

*„Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ ist ein Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und ein Wurzelraum von mindestens 36 m<sup>3</sup> zu schaffen. Es ist Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden.“*

Der konkrete Standort der Baumpflanzung ist mit dem Umweltschutzamt (Untere Naturschutzbehörde), dem Grünflächenamt und dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Kiel abzustimmen, um ein gesamtheitliches Begrünungskonzept im Rahmen des Freiraum- und Mobilitätskonzeptes Elmschenhagen-Süd zu gewährleisten. Die Abstimmung bzgl. der Standortbestimmung wird als Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Als Ausgleich für die entfallenden und nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume werden innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ zudem vier Ersatzpflanzungen festgesetzt. Für die dreimal verpflanzten anzupflanzenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm sind jeweils durchwurzelbare Räume von 12 m<sup>3</sup> zu errichten. Die Ersatzpflanzungen dienen der Durchgrünung der Stellplatzanlage tragen aufgrund ihrer Artenwahl ebenfalls zur Definierung der quartiersprägenden Wegeverbindung bei. Der trifft Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

*„Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ sind vier Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und jeweils ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu schaffen.“*

*Folgende Arten sind zu verwenden:*

- *Ostrya carpinifolia*                      Hopfenbuche
- *Acer campestre*                         Feldahorn
- *Carpinus betulus*                        Hainbuche ‚Frans Fontaine‘ oder ‚Fastigiata‘“

Die konkreten Standorte sind mit dem Umweltschutzamt (Untere Naturschutzbehörde), dem Grünflächenamt und dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Kiel abzustimmen, um ein gesamtheitliches Begrünungskonzept im Rahmen des Freiraum- und Mobilitätskonzeptes Elmschenhagen-Süd zu gewährleisten. Die Abstimmung der Vorhabenträgerin mit den Fachämtern wird über den Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind im direkten Umfeld des Plangebietes weitere Ersatzpflanzungen für die nach Baumschutzverordnung geschützten entfallenden Bäume vorgesehen. So sind westlich des Neubaus innerhalb des Fritz-Lauritzen-Parks fünf Ersatzbäume und entlang der Wegeverbindung zwischen Reichenberger Allee und Bebelplatz drei Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und dreimal verpflanzte als Kompensationsmaßnahme zu pflanzen. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V sind innerhalb des Fritz-Lauritzen-Parks in der Gemarkung Kiel-S, Flur 10, Flurstück 440 fünf Ersatzbäume und entlang der Wegeverbindung zwischen Reichenberger Allee und Bebelplatz in der Gemarkung Kiel-T, Flur 10, Flurstück 348 drei Ersatzbäume mit einem*

*Stammumfang von mindestens 20 cm als Kompensationsmaßnahme zu pflanzen und jeweils ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> bzw. 36 m<sup>2</sup> zu schaffen.*

*Es sind nachfolgende Baumarten oder weitere heimische Baumarten zu verwenden:*

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • <i>Acer campestre</i>                  | <i>Feldahorn</i>        |
| • <i>Carpinus betulus</i>                | <i>Hainbuche</i>        |
| • <i>Sorbus aria</i>                     | <i>Echte Mehlbeere</i>  |
| • <i>Ostrya carpinifolia</i>             | <i>Hopfenbuche</i>      |
| • <i>Quercus frainetto</i>               | <i>Ungarische Eiche</i> |
| • <i>Quercus cerris</i>                  | <i>Zerr-Eiche</i>       |
| • <i>Quercus petraea</i>                 | <i>Traubeneiche</i>     |
| • <i>Quercus robur</i>                   | <i>Stiel-Eiche</i>      |
| • <i>Tilia cordata</i>                   | <i>Winterlinde</i>      |
| • <i>Prunus avium</i>                    | <i>Vogelkirsche</i>     |
| • <i>Crataegus lavalleyi</i> ‚Carrierei‘ | <i>Apfeldorn“</i>       |

Die Standorte der Pflanzungen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt (Untere Naturschutzbehörde), dem Grünflächenamt und dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Kiel zu bestimmen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Für die verbleibenden auszugleichenden Bäume sind innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Kiel keine Standorte zur Anpflanzung verfügbar, weshalb der Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung über Ersatzzahlungen zu leisten ist, welche im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.“*

### **Grundausgleich**

Im Rahmen der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von 647 m<sup>2</sup>, die es im Verfahren zu kompensieren gilt. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein Grundausgleichsbedarf von 1.044 m<sup>2</sup>, der planextern in der Sammelersatzmaßnahme Rönne zu leisten ist. Der Bebauungsplan trifft entsprechend folgende Festsetzung:

*„Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V ist planextern auf 1.044 m<sup>2</sup> in der Sammelersatzmaßnahme Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 71/1) Ausgleich zu leisten (s. Anlage A - Plan 5 des Grünordnerischen Fachbeitrags). Es ist eine halboffene Weidelandschaft herzustellen.“*

### Bodenschutz

Vor Baubeginn ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639 einzuschalten. Der baubegleitende Bodenschutz hat geeignete Maßnahmen zum Schutz temporär genutzter Bereitstellungsflächen zu initiieren. Weiterhin sind für den Bodenschutz insbesondere die DIN 18915 und die DIN 19731 zu beachten:

- Es sind witterungsbedingte Beschränkungen der Befahrbarkeit der Böden zu beachten. Wenn möglich erfolgt ein Abbau des Oberbodens in trockenem Zustand. Der Boden wird fachgerecht zwischengelagert und im Rahmen der Rekultivierung der Flächen wieder eingebaut.
- Zum Schutz vor schädlichen Bodenverdichtungen sind druckverteilende Maßnahmen (z.B. Baggermatten) vorzusehen. Die Zwischenlagerung von Oberboden erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18915.
- Oberbodenlager sind zu begrünen oder in geeigneter Weise zu bedecken.

Vor Baubeginn sind die Oberböden in den Baufeldern und den durch den Betrieb stark beanspruchten Bereichen (z.B. Baustraßen, BE-Flächen) aufzunehmen und zwischenzulagern. Zum Abschluss der Baumaßnahme sind mit ihnen die nicht dauerhaft versiegelten oder überbauten Bereiche wieder anzudecken.

Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Mit der Abfallbehörde der Stadt Kiel wird die Entledigung und ggf. Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs abgestimmt. Einer Entwässerung der Torfe im Auswirkungsbereich ist unter Anwendung technischer Maßnahmen entgegen zu wirken. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Landschaftsbild

Die nördlich des Neubaus geplante Wegeverbindung stellt für den Stadtteil eine zentrale und bedeutende Achse für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen dar. Deren Wegeanschluss bzw. -fortführung im Park kommt daher in der Ausgestaltung eine wichtige Rolle zu, welche im Rahmen des „Freiraum- und Mobilitätskonzepts Elmschenhagen-Süd“ erfolgen wird. Im Sinne einer geradlinigeren Wegeführung wird der in der Verwaltung des Amtes für Kinder- und Jugendeinrichtungen befindliche Kinderspielplatz durch das Vorhaben insgesamt auf einer Fläche von ca. 445 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, wodurch ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die Versiegelung im Außenbereich sowie eine Beeinträchtigung und folglich ein Umgestaltungsbedarf der Spielfläche entsteht. Regelungen zum Zusatzausgleich bzw. zur Neugestaltung des Kinderspielplatzes werden im weiteren Verfahren in Abstimmung zwischen dem Amt für Kinder- und Jugendeinrichtungen, Grünflächenamt und der Vorhabenträgerin getroffen und entsprechende Bestimmungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Gartenstadt ist durch das Vorhaben dahingehend betroffen, dass der auf dem Grundstück des Landskroner Weges 2 befindliche Baum im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens für die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt entfallen muss, wodurch die Ansicht des denkmalgeschützten Ensembles gestört wird. Eine Fällgenehmigung wird vom Grünflächenamt in Aussicht gestellt. Der gemäß Baumschutzverordnung geschützte Ahornbaum muss durch zwei Ersatzbäume ausgeglichen werden. Aus Denkmalschutzgründen muss die Anpflanzung mindestens eines Baumes auf dem Grundstück am Landskroner Weg 2

erfolgen. Für den zweiten Ersatzbaum wird eine Ersatzzahlung im Durchführungsvertrag verankert. Des Weiteren wird der Erhalt einer auf dem Privatgrundstück bestehenden Hecke angestrebt. Im Falle einer Beeinträchtigung der Hecke ist ein bestandsorientierter Ersatz auf der betroffenen Privatfläche zu erfolgen.

#### 4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden für das Plangebiet und dessen direktes Umfeld weitere Festsetzungen getroffen, die zu einer Begrünung des geplanten Neubaus sowie einer Durchgrünung und Aufwertung des Freiraums beitragen sollen. Trotz einer Zunahme der Bebauung und Unterbauung im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag inkl. dem als Anlage beigefügten Freiflächengestaltungsplan die Aufenthalts- und Zugangsqualitäten zwischen dem Bebelplatz und dem Fritz-Lauritzen-Park sowie die Entwicklung qualitativvoller Grün- und Gehölzstrukturen sichergestellt.

##### Private Grünflächen

Rahmend um die private Stellplatzanlage werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“ festgesetzt, innerhalb derer fünf Ersatzpflanzungen festgesetzt sind (siehe Kapitel 4.2.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Die privaten Grünflächen stehen in direkter Verbindung zur im Norden verlaufenden übergeordneten Grünverbindung. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen werden diese Flächen von einer Versiegelung frei- und für eine Begrünung vorgehalten. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen wird eine grüne Einbettung des Stellplatzes in das Quartier sowie eine Auflockerung, Begrünung und Beschattung des Stellplatzes sichergestellt.

##### Baumschutz

Südlich der geplanten Stellplatzanlage befinden sich neben der innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Linde zwei weitere Linden außerhalb des Geltungsbereichs, welche allesamt über die Baumschutzsatzung geschützt sind. Die östliche der drei Linden wird wie bereits erläutert innerhalb des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt. Die mittlere der drei Linden wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich der Kronenbereich des Baumes 1,7 m vom Eingriffsbereich der Stellplatzanlage entfernt befindet. Die westliche der drei Linden soll durch adäquaten Wurzelschutz erhalten werden, da diese einen sowohl ökologisch als auch landschaftsästhetisch sehr wertvollen Baum darstellt. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

*„In die Wurzelbereiche der mit "(A)" gekennzeichneten Linde darf nicht eingegriffen werden bzw. ist Sorge zu tragen, dass bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs vor Verdichtung und zur Belüftung getroffen werden. Während der Bauzeit sind an das Baufeld angrenzende, zu erhaltende Bäume durch Anfahrtschutz bzw. einen randlichen Bauschutzzaun oder andere Absperrungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LP4).“*



*kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Wartung, Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen, als Spielflächen der Kindertagesstätte, als Fluchtwege, der Sicherung der Brandwand, der Auflast für Windsogsicherung, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Energiegewinnung dienen.“*

Die festgesetzte Substratstärke von mindestens 8 cm ist das Mindestmaß, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die zu verwendenden trockenresistenten Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. 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.

#### **4.2.6 Artenschutz**

Im Plangebiet wurden neun Brutvogelarten nachgewiesen, elf weitere treten zumindest potenziell auf. Der Brutvogelbestand setzt sich dabei aus typischen Arten des Siedlungsraumes zusammen. Es dominieren häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfreibrüter wie Amsel, Buchfink, Elster, Heckenbraunelle, Feldsperling, Gelbspötter, Girlitz, Grünling, Klapper-, Mönchs-, Gartengrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zaunkönig. Nur eine Art der Vorwarnliste (Feldsperling) und keine gefährdeten Arten treten auf.

Weiterhin konnten folgende fünf Fledermausarten im Untersuchungsgebiet erfasst werden:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*),
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*),
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*),
- Raufhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Es wird davon ausgegangen, dass die Fledermäuse das Plangebiet zur Nahrungssuche bzw. zum Durch-/ Überflug nutzen, um zu Nahrungshabitaten zu gelangen. Der Baumbestand sorgt ggf. für ein Insektenangebot. Hinweise auf größere Fledermausquartiere konnten nicht gefunden bzw. nachgewiesen werden. Es konnten keine Ausflugsbeobachtungen dokumentiert werden. Auch ein winterliches Schwärmen wurde nicht beobachtet bzw. nachgewiesen. Quartiere (Tagesverstecke, Balzreviere und/oder -quartiere sowie sommerliche Großquartiere (Wochenstuben) der Gebäudefledermausarten (Zwerg-, Breitflügel- und Mückenfledermaus) sind im nahen Siedlungsraum anzunehmen. Insbesondere gilt dies für die westliche der drei Linden südlich direkt angrenzend an das Plangebiet.

Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet können ausgeschlossen werden.

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Es müssen die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §

44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein beachtet werden. Es besteht die Pflicht, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nummer 7a BauGB).

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es unter Einhaltung von Maßnahmen nicht zum Eintreten eines Verbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung ergeben sich in diesem Fall aus der Betroffenheit nur nicht gefährdeter Vogelarten, weit verbreiteter und anpassungsfähiger Arten keine verpflichtenden Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen). Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG können ohne Ausgleichsmaßnahmen ohne spezielle Qualitätsanforderungen sichergestellt werden und bleiben kontinuierlich erhalten.

Der aus dem Eingriff in den Baumbestand resultierende Lebensraumverlust für gehölzbrütende Vogelarten im Naturraum Östliches Hügelland wird durch die Teilmaßnahme des Ökokontos „135-02 Bültsee 2“ ausgeglichen. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Initialbepflanzung für Feldgehölze auf einer Fläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> (3 x 100 m<sup>2</sup>) bei Kosel. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Für die artenschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 1035V ist planextern Ausgleich zu leisten. Es werden 300 m<sup>2</sup> (3 x 100 m<sup>2</sup>) Feldgehölz auf dem Ökokonto „135-02 Bültsee 2“ (Gemarkung Missunde, Flur 005, Flurstück 80/1) zugeordnet (s. Anlage A - Plan 5 des Grünordnerischen Fachbeitrags).“*

Zudem sind alle Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zwischen dem 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. Gemäß § 44 (1) BNatSchG sind alle Gebäude-Um- und Rückbauten innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind die gemäß Grünordnerischem Fachbeitrag (GOF), Kapitel 5.1.1, geforderten Maßnahmen zu treffen. Am Rand des angrenzenden Parks ist die Beschränkung der Beleuchtung auf max. 0,1 Lux zu gewährleisten. Die in Kapitel 5.1.1 des GOFs enthaltenen Maßnahmen werden entsprechend als Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **4.2.7 Immissionsschutz**

##### Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere der Straßenverkehr der Straße Bebelplatz und des Landskroner Weges. Alle übrigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiet sind nach gutachterlicher Auffassung nicht von schalltechnischer Relevanz für das Plangebiet und werden somit nicht weiter betrachtet.

Im Rahmen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen als auch die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die benachbarte Bestandsbebauung untersucht und beurteilt.

Geplant ist die Ausweisung eines Kerngebietes (MK), für das in der



- DIN 18005 die Orientierungswerte 65 dB(A) tags, 55 bzw. 50 dB(A) nachts,
- 16. BImSchV die Immissionsgrenzwerte 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts,
- TA Lärm die Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts

bestimmte Werte definiert werden.

Nach § 1 Abs. 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 Abs. 6 und Abs. 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. Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

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. Für Kerngebiete gilt demnach tags ein Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A).

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 Abs. 4 BauGB jedoch nur, wenn die Umweltauswirkungen voraussichtlich erheblich sind.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet werden durch den Verkehrslärm der Straßen Bebelplatz und Landskroner Weg beeinträchtigt. Grundlage der Verkehrslärberechnungen bilden die Angaben der Verkehrsuntersuchung des Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover).

Maßgebende Regelwerke für die schalltechnische Untersuchung sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 2019 - RLS-19, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr. Die aus den erläuterten Annahmen jeweiligen resultierenden Emissionsdaten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Die ermittelte Lärmbelastung beträgt im Plangebiet 44 bis 58 dB(A) tags durch die von der Straße Bebelplatz und vom Landskroner Weg ausgehenden Emissionen. Bei Berücksichtigung der Lage des geplanten Multifunktionsgebäudes werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag in Höhe von 65 dB(A) am Bauvorhaben eingehalten.

Eine Ausweisung von maßgeblichen Außenlärmpegeln erfolgt grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert überschritten wird. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109-1/01.18 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung. Da die Orientierungswerte für Kerngebiete bei einer maximalen Lärmbelastung von 58 dB(A) tags nicht überschritten werden, ist eine Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel hinfällig.

Eine ausreichende Prognosesicherheit ist mit dem Ansatz einer Bewegungshäufigkeit von 480 + 1110 Kfz/24h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs gegeben. Des Weiteren wurden keine lärmarmen Lkw berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Lärmbelastung niedriger ausfallen wird.

#### Verkehrslärmänderung

Für den geplanten Rewe-Lebensmittelmarkt ergeben sich gemäß der Verkehrsuntersuchung zukünftig ca. 1.200 Kfz/24h sowie fünf Lkws jeweils als Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Innerhalb der Kindertagesstätte sollen vier Gruppen mit insgesamt 52 Kindern untergebracht werden, die jeweils hingbracht und abgeholt werden, sodass sich für die geplante Kindertagesstätte 120 Kfz/24h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs ergeben. Das Verkehrsaufkommen der Arztpraxen (rd. 700 m<sup>2</sup>) dokumentiert die Verkehrsuntersuchung mit rd. 110 Kfz/24h jeweils im Ziel und Quellverkehr. Hinzu kommen weitere 25 Kfz/24h für die Stadtteilbücherei jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben ca. 1.600 Kfz/24h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs, wobei der Neuverkehr ca. 760 Kfz/24h ausmacht. Der zusätzliche Verkehr ergibt sich aus dem Ansatz der vergrößerten Verkaufsfläche sowie der zusätzlich

vorgesehen Nutzungen im Multifunktionsgebäude. Alle Verkehre verteilen sich zu 30 % auf den ebenerdigen Stellplatz und zu 70 % auf die Tiefgarage.

Die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel werden durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme um bis zu 1 dB(A) erhöht. Dies ist im Ergebnis im Zuge des Landskroner Wegs bzw. der Straße Bebelplatz, die zur Erschließung des Multifunktionsgebäudes dient, festzustellen. Aufgrund der hohen Verkehrsmengen (DTV) von rd. 14.000 Kfz/24h ergeben sich durch den planbedingten Zusatzverkehr von 120 bzw. 310 Kfz/24h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs im weiteren Verlauf der Reichenberger Allee nur geringe Erhöhungen der Beurteilungspegel bis 0,2 dB(A).

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber der heutigen Situation liegen maximal bei 1 dB(A) und damit unterhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

In der Betrachtung der zukünftigen Immissionen muss die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls berücksichtigt werden. In der Umgebung des Plangebietes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort nach § 34 BauGB richtet. Die das geplante Vorhaben umgebende Wohnbebauung entspricht im Wesentlichen in ihrer Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Im Verlauf des Landskroner Weg werden für allgemeine Wohngebiete weder die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts), die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) noch die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 bzw. 40 dB(A) nachts) erstmalig noch weitergehend überschritten. Des Weiteren werden die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts eingehalten.

In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch den planbedingten Zusatzverkehr sowie die ermittelte Lärmbelastung, ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit dem Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V "Bebelplatz" unbedenklich.

#### Gewerbelärm (Immissionen)

Auf das Plangebiet wirkt kein wesentlicher Gewerbelärm ein.

#### Gewerbelärm (Emissionen)

Die Berechnungen der Gewerbelärmemissionen, die mit dem Betrieb des Rewe-Lebensmittelmarktes verursacht werden, erfolgen mit Anwendung der TA Lärm/08.98. Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastungen (Beurteilungspegel) an den bestehenden Gebäuden außerhalb des Plangebietes sind bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm/08.98 notwendige Schallschutzmaßnahmen und Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zu erarbeiten. Ergänzend soll aufgezeigt werden, welche kurzzeitigen Geräuschspitzen im Einwirkungsbereich des Rewe-Lebensmittelmarktes zu erwarten sind.

Bei der schalltechnischen Beurteilung von Gewerbelärm in der Bauleitplanung ist ebenfalls die DIN 18005 Teil 1 anzuwenden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 unter-

scheiden sich mit Ausnahme der Werte für Kerngebiete nicht von den Immissionsrichtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“. Zudem wird gutachterlich die TA Lärm als Konkretisierung der DIN 18005 betrachtet, da in ihr beispielsweise auch Ruhezeitenzuschläge, Spitzenschallpegel und die lauteste Nachtstunde geregelt sind. Daher wird in dieser schalltechnischen Untersuchung auf die Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm abgestellt.

Die Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 4 nicht überschreitet. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung der prognostizierten Schallimmissionen zwischen dem Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist.

Die Ausbreitungsberechnung der gewerblichen Emissionen wurde auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ durchgeführt. Hierbei wurde die Meteorologie der Wetterstation Kiel berücksichtigt.

Nach TA Lärm/08.98 ist für Emissionen, die während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 und 07.00 Uhr sowie 20.00 und 22.00 Uhr einwirken, ein Zuschlag in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen, soweit die Bebauung in ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA), Reinen Wohngebieten (WR) oder Kleinsiedlungsgebieten liegt oder es sich um Krankenhäuser und Pflegeanstalten handelt, d.h. Gebiete nach Nummer 6.1 der TA Lärm Buchstaben e bis g.

### **Auswirkungen auf das Plangebiet**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete (MK) betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der niedrigere Nachtwert gilt nur für den Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Stellplätze, die hauptsächlich der Sicherung des ruhenden Verkehrs für die geplante Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes dienen. Es handelt sich dabei um gewerbliche Stellplatzanlagen und Zufahrten, weshalb die auftretenden Lärmemissionen als Gewerbelärm zu beurteilen sind. Als schallrelevant berücksichtigt werden die oberirdischen Parkplätze sowie die Pkw-Zufahrten zu den Parkplätzen und Tiefgaragen.

Als weitere Emissionsquelle wurden die Lkw auf dem Betriebsgelände berücksichtigt.

Für den Rewe-Lebensmittelmarkt wurde mit einem Bezug auf die Betriebsbeschreibung von einem Aufkommen von bis zu fünf Lkw je 24 Stunden ausgegangen. Da durchschnittlich zwei bis vier Lkw täglich anliefern, sind mit dem Ansatz von fünf Lkw die nicht täglich anliefernden Lkw hinreichend erfasst. Für die Frühanlieferung fahren täglich zwei Lkw (Frische oder Fleisch, Bäckerei) in der Zeit von 06.00 bis 07.00 Uhr auf das

Betriebsgelände, die direkt anschließend entladen werden. Damit wird auch die morgendliche Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 bis 07.00 Uhr in Anspruch genommen (jeweils zwei Lkw im Ziel- und Quellverkehr). Die Anlieferung des Rewe-Lebensmittelmarktes erfolgt in der Regel zwischen 06.00 bis 20.00 Uhr. Des Weiteren gilt es, das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen als weitere Emissionsquelle zu berücksichtigen.

Gemäß TA Lärm sind auch die Belastungen durch Spitzenpegel einer Beurteilung zu unterziehen. Nach der Literatur kann der Spitzenpegel eines Lkw bei 108 dB(A) (Geräusche beim Bremsen – Quietschen oder die beschleunigt Abfahrt) und eines Pkw bei 96 dB(A) liegen. Mit diesen Werten dürften auch gelegentlich zu erwartende laute Zurufe abgedeckt sein. Der beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen (Metallkorb) festgestellte Maximalwert ergibt sich mit 106 dB(A).

Aufgrund der vorgegebenen Konzeption des Bauvorhabens (eingehauster Anlieferbereich und Tiefgarage) und der Lage der relevanten Emittenten, konnten die Nachweise des Spitzenpegels für die maßgebenden Immissionsorte mit einer Betrachtung des Lkw mit der beschleunigten Abfahrt (Vorbeifahrt) oder die Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen in der Sammelbox als ungünstigster Berechnungsansatz erbracht werden.

Als weitere Emissionsquellen wurden Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung (TGA), in der Untersuchung berücksichtigt. Hierzu zählen u. a. RLT-Anlagen und Ventilatoren zur Be- bzw. Entlüftung der Aufenthaltsbereiche in den einzelnen Geschossen sowie die im Untergeschoss innerhalb eines Technikraums befindlichen Wärmepumpen, die Kältemaschine sowie das Maschinenraum-Lüftungsgerät. Im Untergeschoss sind zudem in Außenaufstellung der Gascooler sowie Netzersatzanlagen vorgesehen. Die Betriebszeiten der TGA stehen im direkten Zusammenhang mit den Betriebs- bzw. Öffnungszeiten der jeweiligen Nutzungen und sind somit im Wesentlichen im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) zu erwarten. Kleinventilatoren (z. B. zur WC-Entlüftung) werden nur temporär und nur tags in Betrieb sein. Eine erweiterte Betriebszeit ergibt sich für den Gascooler, die Wärmepumpen und die Kältemaschine des Rewe-Lebensmittelmarktes, bei denen allesamt von einem 24-stündigen Betrieb auszugehen ist.

Die maximalen Lärmbelastungen betragen am geplanten Multifunktionsgebäude 55 dB(A) tags 39 dB(A) nachts durch die vom Rewe-Lebensmittelmarkt, hier insbesondere dem ebenerdigen Kund\*innenparkplatz sowie der Tiefgaragenrampen, ausgehenden Emissionen. Damit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Die durch den Anlieferverkehr des Rewe-Lebensmittelmarktes verursachten Lärmbelastungen sind für alle maßgeblichen Immissionsorte irrelevant.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen den maßgebenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm/08.98 am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Spitzenwerte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts gelten in einem MK demnach noch als zumutbar. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der zulässige Spitzenwert nicht erreicht wird. Eine Anlieferung des Rewe-Lebensmittelmarktes ist bereits unter Beachtung des Spitzenpegelkriteriums innerhalb des Beurteilungszeitraumes Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) auszuschießen.

### **Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung**

Wie bereits erläutert sind in der Umgebung des Plangebietes keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort nach § 34 BauGB richtet. Die das geplante Vorhaben umgebende Wohnbebauung entspricht im Wesentlichen in ihrer Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, innerhalb dessen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind.

Die oben erläuterten Emissionen des geplanten Multifunktionsgebäudes erwirken an der Nordfassade des nächstgelegenen Wohngebäudes am Landskroner Weg 2, welches sich westlich der Straße Bebelplatz südlich angrenzend an das Plangebiet und damit an die Tiefgaragenzufahrt befindet, Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags und 39 dB(A). An den Nordfassaden des Gebäudes am Landskroner Weg 1, welches sich östlich der Straße Bebelplatz direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet, werden Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und 29 dB(A) nachts erreicht. An der Südfassade des Gebäudes in in der Reichenberger Allee 2b, welches sich östlich direkt angrenzend an die Stellplatzanlage befindet, werden Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 23 dB(A) nachts erwirkt. Demnach werden an allen Fassaden der umliegenden Wohngebäude im Landskroner Weg 1 und 2 sowie in der Reichenberger Allee 2b die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Zuge des Vorhabens eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gelten für Allgemeine Wohngebiete als zumutbar. Es ist festzustellen, dass die zulässigen Spitzenwerte an allen Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Wie bereits beschrieben, ist eine Anlieferung des Rewe-Lebensmittelmarktes bereits unter Beachtung des Spitzenpegelkriteriums innerhalb des Beurteilungszeitraumes Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) auszuschließen.

An allen Fassaden der umliegenden Wohnbebauung im Landskroner Weg 1 und 2 sowie in der Reichenberger Allee 2b werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, weshalb daher nicht von negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen ist. Gegen den hier geplanten Bau eines Multifunktionsgebäudes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Lärmindernde Maßnahmen, wie z. B. absorbierende Verkleidungen an den Stützwänden im Verlauf der Tiefgaragenrampen oder die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, sind nicht erforderlich. Die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel mit Anwendung der DIN 4109/01.18 ist ebenfalls nicht erforderlich, da die zu erwartenden Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten und somit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt ist. Des Weiteren ergeben sich unter Beachtung der ermittelten Lärmbelastungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend dem Lärmpegelbereich II. Diese werden bereits durch die Anforderungen aus dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) erfüllt.

### **Gegenüberstellung von Bestandssituation und geplantem Vorhaben**

Im Bestand ergeben sich für den Kund\*innenparkplatz des Rewe-Lebensmittelmarktes 630 Kfz-Fahrten. Sowohl im Bestand als auch für die Zeit nach der Fertigstellung des

Neubaus wurden für die Anlieferung fünf Lkw in Ansatz gebracht. Als Zielverkehr kommen diese von Norden über den Landskroner Weg und verlassen den Rewe-Lebensmittelmarkt als Quellverkehr über den Landskroner Weg ebenfalls in Richtung Norden. Um mit den Ergebnissen auf der sicheren Seite zu liegen, wurden für die Bestandssituation jeweils 30 m lange Fahrwege (Bezug Zufahrt) für den Ziel- bzw. Quellverkehr in der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt, da sich innerhalb dieser Strecken die kritischen Zustände der Verzögerungen und beschleunigten Abfahrten der Lkw vollziehen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bestand an der Nordseite des südlich angrenzenden Wohngebäudes am Landskroner Weg 2 die Richtwerte der TA Lärm bis 2,5 dB(A) überschritten werden. Mit dem Neubau ergeben sich sowohl an der nördlichen als auch an der westlichen Fassade geringere Lärmbelastungen (um bis zu 4,7 dB(A)), sodass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Die Lärmbelastungen an der östlichen Gebäudefassade nehmen dagegen leicht zu, am höchsten im zweiten Obergeschoss (um zu 2,1 dB(A)).

Am Wohngebäude im Landskroner Weg 1 nehmen die Lärmbelastungen nach Realisierung des Vorhabens sowohl an der nördlichen als auch an der östlichen Fassade deutlich zu (punktuell um bis zu 19,8 dB(A)), bis knapp unterhalb des Richtwerts der TA Lärm. Die Lärmbelastungen an der westlichen Fassadenseite bleiben im Erdgeschoss unverändert, im ersten und zweiten Obergeschoss nehmen sie um bis zu 0,4 dB(A) ab.

Am Wohngebäude in der Reichenberger Allee 2b nehmen die Lärmbelastungen nach Realisierung des Vorhabens sowohl an der nördlichen als auch an der südlichen Fassade deutlich zu (punktuell um bis zu 26,3 dB(A)), bis knapp unterhalb des Richtwerts der TA Lärm.

Zusammenfassend ergeben sich nach Realisierung Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation sowohl höhere als auch geringere Lärmbelastungen, die Richtwerte der TA Lärm werden jedoch an allen Immissionsorten eingehalten. Jedoch führt die Realisierung des Vorhabens wie bereits beschrieben insbesondere an den Wohngebäuden im Landskroner Weg 1 und Reichenberger Allee 2b zu einer punktuellen deutlichen Zunahme der Lärmbelastungen. Diese Auswirkungen werden aus städtebaulicher Sicht, insbesondere angesichts der beabsichtigten Stärkung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“, für vertretbar gehalten.

Eine Übersicht über die Ergebnisse der Gegenüberstellung kann in der Unterlage 4.3 der schalltechnischen Untersuchung eingesehen werden.

### Sportlärm

Der südwestlich des Plangebietes befindliche Sportplatz beherbergt ein Großspielfeld mit Stehstufen, welches durch den TuS Schwarz-Weiß Elmschenhagen zu Trainings- und Spielbetriebszwecken genutzt wird. Der Sportplatz wird zur Sommerzeit werktags (Mo–Fr) für den Trainingsbetrieb zwischen 17.00 und 21.00 Uhr und am Wochenende (Sa–So) im Zeitfenster von 10.00 bis 17.00 Uhr zum Spielbetrieb genutzt. Zur Winterzeit erfolgt vorwiegend Spielbetrieb am Wochenende (Sa–So) zwischen 10.00 und 16.00 Uhr.

Im Rahmen einer Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass die Richtwerte der 18. BImSchV außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ein möglicher Immissionskonflikt für die beabsichtigten Nutzungen kann daher ausgeschlossen werden.

#### **4.2.8 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 Versorgungsträgern abgestimmt werden.

##### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Objektplanung für die Oberflächenentwässerung durchgeführt und darüber hinaus 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 ein weitgehender Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes. 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 das gesamte Erschließungsgebiet der potenziell naturnahe Referenzzustand ermittelt und das gesamte Plangebiet in einen abflusswirksamen, einen versickerungswirksamen und einen verdunstungswirksamen Anteil aufgeteilt. Die für die Ermittlung des Referenzzustandes maßgebende Fläche des Geltungsbereiches beträgt rund 0,482 ha. Die Gesamtfläche des Plangebietes wird in verbleibende unbebaute natürliche Teilflächen sowie in die befestigten Flächen aufgeteilt. Hierbei werden die Angaben zur geplanten Gestaltung der Außenanlagen gem. Freiraumplanung berücksichtigt. Das Plangebiet wird hierbei in einen westlichen (EZG 1) und einen östlichen Einzugsbereich (EZG 2) unterteilt.

Im EZG 1 ist für die Dachfläche eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung, Solargründach und Betondach vorgesehen. Die Verkehrsflächen, Gehwege und Terrassen werden mit Betonsteinpflaster geplant. Im EZG 2 wird die Stellplatzanlage mit Betonsteinpflaster und die Stellflächen mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht derzeit vor, das Niederschlagswasser im EZG 1 auf der Dachfläche zurückzuhalten und über eine Rigole gedrosselt an den öffentlichen Bestandskanal abzuleiten. Die restlichen Dach- und Nebenflächen werden über neu herzustellende Sammelleitungen gefasst und in den öffentlichen Bestandskanal in der Straße Bebelplatz abgeleitet. Um eine Entwässerung und daraus resultierende Setzung der Torfschichten unterhalb des Parks auszuschließen, werden die Tiefgarage sowie deren Zufahrt, die Feuerwehraufstellfläche, die Stützwände sowie die



Sohle im Bereich der Zufahrt als weiße Wanne sowie die geplante Rigole dicht ausgebildet. Sich hieraus ergebende Regelungen werden entsprechend in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im östlichen EZG 2 soll das Niederschlagswasser in Richtung der Grünflächen oberflächlich abzuleiten, z.T. zu Versickerung und mit Überläufen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

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 die Einstufung einer extremen Schädigung (mit einer Abweichung zum Referenzzustand von 15%). Für den Aspekt des Abflusses ergibt sich aufgrund der extremen Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes ggf. die Erforderlichkeit einer lokalen sowie einer regionalen Überprüfung.

Um die Versickerung im Plangebiet zu begünstigen, könnte bspw. die Oberflächenbeschaffenheit der Gehwege, Verkehrs- und Parkplatzflächen durch Pflaster mit offenen Fugen, Sickersteinen oder Rasengitter optimiert werden. Entsprechend A-RW1 Abs. 4.3 ist eine weitergehende Überprüfung zur Vermeidung einer Grundwasseraufhöhung erforderlich. Die Aufhöhung des Grundwassers durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Versickerungsleistung reduziert wird.

Auch zur Bestimmung der Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet sollen gem. A-RW1 Abs. 3.2 Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung geprüft werden. Extensive Dachbegrünung sowie Solargründächer sind bereits als begünstigende Maßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus kommen bspw. u.a. Maßnahmen wie Fassadenbegrünung, Straßenbäume und Baumrigolen in Frage.

Zusammenfassend ist aufgrund der extremen Schädigung bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz grundsätzlich eine lokale und ggf. regionale Überprüfung erforderlich.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind derzeit nicht absehbar. Weder Gefährdungen der Grundwasserqualität noch eine Verringerung der Grundwasserneubildung treten auf.

#### **4.2.9 Technische Infrastruktur / Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dahingehend berücksichtigt, dass ein Brandschutzkonzept entwickelt und bereits mit einem Prüfsachverständigen sowie der Feuerwehr vorabgestimmt wurde. Die Rettungswege innerhalb des Neubaus werden ausschließlich baulich über die vier geplanten Sicherheitstreppehäuser sichergestellt. Oberhalb der Tiefgaragenzufahrt ist für den Neubau ein Fluchtweg mit anschließender Treppe in den Fritz-Lauritzen-Park vorgesehen, um in jenen im Brandfall flüchten zu können.

Aufgrund der Tiefe des Gebäudes von ca. 75 m und einem daraus resultierenden größeren Abstand als 50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, wird für den Brandfall eine Feuerwehraufstellfläche auf der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. An der nördlichen Gebäudefassade ist zudem eine Brandwand vorgesehen, um einen Brandüber-

schlag zum nördlich angrenzenden Wohngebäude auszuschließen. Das Brandschutzkonzept ist im Rahmen der zu beantragenden Baugenehmigung, ebenfalls unter Beteiligung der Feuerwehr, konkret darzulegen.

#### **4.2.10 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.

Für das konkret vorliegende Vorhaben wurden in einem vorläufigen Energiekonzept zwei Varianten einer Energieversorgung mit einem möglichst geringen und daher ökologischen Primärenergiefaktor erörtert. Variante 1 sieht die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälte des Rewe-Lebensmittelmarktes zur Beheizung des zukünftigen Gebäudes vor. Die Bohrungen für eine eventuelle Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage würden unterhalb der geplanten Tiefgaragenzufahrt sowie der Stellplatzanlage erfolgen, sodass keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen entstehen würde. Variante 2 sieht eine Fernwärmeversorgung mit zusätzlicher Absorptions- und Kompressionskälte vor. Auf den abschließenden Dachflächen des Gebäudes ist zudem der Einsatz von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Im Ergebnis der Wärmeuntersuchung wird 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 zu 88 % überbauten und versiegelten, innerstädtischen Grundstücksfläche - wodurch der Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen am Stadtrand entgegengewirkt werden kann,
- Herstellung einer Dachbegrünung,
- die Vermeidung der Gefahr einer Hitzeinselbildung durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,
- die Reduzierung von Individualverkehren durch die Bebauung eines 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<sup>2</sup>-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.

#### **4.2.11 Örtliche Bauvorschriften**

Für die Fernwirkung der Gebäude maßgeblich sowie für den Bebelplatz prägend ist grundsätzlich nicht nur die Fassade des geplanten Gebäudekörpers, 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.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Auswirkungen innerhalb des Plangebietes**

#### **5.1.1 Belichtung und Besonnung**

Die städtebaulich begründeten Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen baulichen Höhenentwicklung im Bebauungsplan führen, wie dargelegt, zu einer Unterschreitung der gemäß § 6 LBO SH einzuhaltenden Abstandsflächen im Bereich zum nördlich angrenzenden achtgeschossigen Wohngebäude am Bebelplatz 3a und zum südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude am Landskroner Weg 2. Die Unterschreitung der Abstandsflächen resultiert aus der durch die gewünschte durchmischte Gebäudenutzung bedingte Dichte der Bebauung mit den engen Rahmenbedingungen, die sich durch die notwendigen einzelnen Nutzungsgrößen und einem dafür relativ kleinen Baugrundstück ergeben. Diese sind das Ergebnis eines stufenweisen intensiven Abwägungsprozesses.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die besondere Eigenart des Entwurfs geringe Auswirkungen innerhalb des Plangebietes auf die Belichtung und die Besonnung festgestellt werden können. Insbesondere werden im vorgesehenen Multifunktionsgebäude keine schutzbedürftigen Räume, im Sinne von Wohn- und Schlafräumen, geplant, die durch eine mangelnde Besonnung oder Belichtung beeinträchtigt werden könnten. Die Räume der Kindertagesstätte erfahren durch die architektonische Ausgestaltung hinsichtlich der Belichtung keine Einschränkung. Als schwerwiegender ist die

Beeinträchtigung der Belichtung in den Büroräumen der Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss zu werten. In diesen müssen gesunde Arbeitsverhältnisse durch entsprechende unterstützende Innenraumbelichtungen gewährleistet werden. Die im Nicht-Vollgeschoss geplanten Arztpraxen profitieren wiederum von der zurückgestaffelten Geschosslage sowie den jeweiligen zu mehreren Himmelsrichtungen angeordneten Fassaden, weshalb eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation ausgeschlossen werden kann. Der Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss des Gebäudes bleibt hinsichtlich der Belichtungs- und Besonnungssituation aufgrund der Ausgestaltung ohne Fensterflächen von der Abstandsflächenunterschreitung unberührt.

### **5.1.2 Belüftung**

Hinsichtlich der Belüftung ist anzumerken, dass sich diese im Zuge des Vorhabens und dem geplanten Neubau im Vergleich zu Bestandsituation deutlich verändert. Festzuhalten gilt, dass die Gebäudehöhe sowie die Baumasse des geplanten Neubaus die des Bestandsgebäudes deutlich übersteigen wird. Dennoch wird mit der Ausgestaltung des Gebäudes und der Ausbildung eines Nicht-Vollgeschosses mit teilweise deutlichen Rücksprüngen eine uneingeschränkte Belüftung aller geplanten Nutzungen im Gebäude gewährleistet. Die Belüftung des im Erdgeschoss vorgesehenen Lebensmittelmarktes wird zusätzlich mithilfe technischer Einrichtungen sichergestellt.

### **5.1.3 Sozialabstand**

Hinsichtlich des Sozialabstands gilt es festzuhalten, dass innerhalb des Multifunktionsgebäudes wie bereits erläutert keine schutzbedürftigen Räume, im Sinne von Wohn- und Schlafräumen, geplant sind. Der Schutz der Privatsphäre bzw. Fragen des Sozialabstands werden bei gewerblichen oder kulturellen Nutzungen in der Regel kaum berührt, weil diese diesbezüglich generell unempfindlich bzw. sogar auf Einsehbarkeit ausgelegt sind. Gleiches gilt auch in Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Sozialgeräusche bzw. die Wahrnehmbarkeit von Gesprächen etc. durch andere Nutzer\*innen.

### **5.1.4 Lärm**

Durch das geplante Vorhaben und Nutzungen ist eine verkehrsbedingte Lärmzunahme von maximal 1 dB (A) festzustellen. Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen liegt damit unterhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör und kann als verträglich betrachtet werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden sowohl im Plangebiet als auch in dessen direktem Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Jedoch führt die Realisierung des Vorhabens insbesondere an den Wohngebäuden im Landskroner Weg 1 und Reichenberger Allee 2b zu einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastungen, teils um bis zu 26,3 dB(A), bis knapp unterhalb des Richtwerts der TA Lärm.

Diese Auswirkungen werden aus städtebaulicher Sicht, insbesondere angesichts der beabsichtigten Stärkung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums „Elmschenhagen-Süd“, für vertretbar gehalten.

### **5.1.5 Schaffung eines wesentlichen Bestandteils des Nahversorgungszentrums und Erfüllung der Versorgungsfunktion**

Bereits im GEKK 2010 wurden Defizite in der Nahversorgung, in dem fortan gültigen EZK 2021 eine höchstens durchschnittliche Versorgungslage sowie im INSEKK 2010 eine nicht gegebene fußläufig erreichbare Nahversorgung für den Stadtteil Elmschenhagen identifiziert. Zusätzlich empfehlen das inzwischen abgelöste GEKK 2010 sowie das neue EZK 2021 für das Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ u.a. den Erhalt und die Stärkung des Lebensmittelmarktes. Mit der Errichtung des im Multifunktionsgebäude geplanten Rewe-Lebensmittelmarktes wird dieser Empfehlung entsprochen und somit das Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ nachhaltig gestärkt und aufgewertet.

## **5.2 Auswirkungen auf die Umgebung**

### **5.2.1 Belichtung und Besonnung**

Die städtebaulich begründeten Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen baulichen Höhenentwicklung im Bebauungsplan führen, wie dargestellt, zu einer Unterschreitung der gemäß § 6 LBO SH einzuhaltenden Abstandsflächen zum nördlich angrenzenden achtgeschossigen Wohngebäude am Bebelplatz 3a und zum südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude am Landskroner Weg 2. Die Unterschreitung der Abstandsflächen resultiert aus durch die gewünschte durchmischte Gebäudenutzung bedingte Dichte der Bebauung mit den engen Rahmenbedingungen, die sich durch die notwendigen einzelnen Nutzungsgrößen und einem dafür relativ kleinen Baugrundstück ergeben. Diese sind das Ergebnis eines stufenweisen intensiven Abwägungsprozesses.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es durch den Neubau und die Abstandsflächenunterschreitung und -überlappung zum nördlich angrenzenden Grundstück und dem darauf befindlichen achtgeschossigen Wohngebäude im Erdgeschoss sowie in den drei darüber liegenden Geschossen zu einer Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation kommt. Berücksichtigt werden muss allerdings, dass das Wohngebäude giebelständig zum Neubau ausgerichtet ist und sich am nördlichen sowie südlichen Giebel des Wohngebäudes ausschließlich Kochnischen befinden. Erwartungsgemäß werden diese nicht ganztags genutzt, wodurch sie keine besonders schützenswerten Bereiche von Wohneinheiten, wie Wohn- und Schlafräume, darstellen. Zusätzlich wirkt die Abstandsflächenunterschreitung lediglich auf einer Länge von 15 m auf das Wohngebäude. Die jeweiligen Wohn- und Schlafräume der Wohnungen sind durch die Ost-/West-Ausrichtung des Wohngebäudes zu anderen Fassadenseiten orientiert und werden durch den Neubau des Multifunktionsgebäudes hinsichtlich Belichtung und Besonnung nicht negativ beeinträchtigt

Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung der das nördliche Wohngebäude umschließenden Freiflächen; den privaten Grünflächen im Westen sowie dem Vorplatz im Osten, kommt es insbesondere im Westen zu einer Verschlechterung der Bestandssituation. Aufgrund der höheren Gebäudehöhe des Neubaus im Vergleich zum Bestandsgebäude des Rewe-Lebensmittelmarktes werden die nordwestlich angrenzenden privaten Grünflächen insbesondere in den Mittagsstunden verschattet. Gleichzeitig wird

das zweite Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet, wodurch eine zusätzliche Verschattung auf die nördlich angrenzenden Freiflächen vermieden wird. Um eine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation auf dem östlich des Wohngebäudes angrenzenden Vorplatz zu verhindern, wurde die städtebauliche Kubatur des geplanten Multifunktionsgebäudes dahingehend konzipiert, dass sich der Neubau bereits ab dem ersten Obergeschoss zum Vorplatz zurückstaffelt. Zudem wird das zweite Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung auf dem nördlich angrenzenden öffentlich genutzten Vorplatz sichergestellt werden kann.

Die Abstandsflächenunterschreitung des geplanten Vorhabens führt in dem südlich gelegenen zweigeschossigen Wohngebäude zu einer geringfügigen Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass das Wohngebäude giebelständig zum Neubau ausgerichtet ist. An dem nördlichen Giebel befinden sich u.a. schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, die aufgrund der Nord-Ausrichtung und einer daraus resultierenden eingeschränkten Belichtung und nicht gegebenen Besonnung ohnehin zusätzliche Fenster zur West- bzw. Ostfassade aufweisen. Zudem muss in die Abwägung eingestellt werden, dass die nördliche Lage des Multifunktionsgebäudes eine Verschattung des südlich befindlichen Wohngebäudes ausschließt.

### **5.2.2 Belüftung**

Hinsichtlich der Belüftung ist anzumerken, dass die Grundfläche, die Gebäudehöhe sowie die Baumasse des geplanten Neubaus die des Bestandsgebäudes deutlich übersteigen und damit zu einer verminderten Durchlüftung im Quartier beitragen. Die Einschränkung der Durchlüftung wird jedoch als unkritisch eingestuft, da das Umfeld des Plangebietes weiterhin durch anderen Frischluftschneisen belüftet werden kann. So bleiben die Straße Bebelplatz und der Landskroner Weg als Frischluftschneise in Nord-Süd-Richtung unverändert erhalten, zudem wird der Neubau im Vergleich zum Bestandsgebäude zum nördlich angrenzenden Vorplatz um 1,5 m Richtung Süden versetzt angeordnet, weshalb es an dieser Stelle im Raum ebenfalls zu keiner Verschlechterung der Belüftungssituation kommt. Auch wird die Belüftung durch den geplanten Neubau im südlichen Bereich des Plangebietes hin zum bestehenden Wohngebäude nur unwesentlich eingeschränkt, weshalb von keiner verminderten Durchlüftung des Quartiers in West-/Ost-Richtung ausgegangen werden kann. Insgesamt ist durch das geplante Vorhaben nicht mit einer Verschlechterung der Belüftung der angrenzenden Strukturen zu rechnen.

### **5.2.3 Sozialabstand**

Hinsichtlich des Sozialabstandes des geplanten Vorhabens zum nördlich gelegenen Wohngebäude gilt es zu bedenken, dass die besonders sensiblen Räume der Wohnungen, wie Badezimmer, sowie die über einen längeren Zeitraum genutzten Schlaf- und Wohnräume der Wohnungen im nördlichen Bestandsgebäude zur West- bzw. Ostfassade ausgerichtet sind und daher nicht beeinträchtigt werden.

Die Einhaltung des Sozialabstandes der vorgesehenen Planung zum südlich gelegenen Wohngebäude erscheint aufgrund der u.a. nach Norden ausgerichteten Wohn- und Schlafräume des Wohngebäudes sowie des geringen Abstandes der Fassaden von ca.



9 m eingeschränkt. Im Erdgeschoss des geplanten Multifunktionsgebäudes ist ein großflächiger Einzelhandel und im Zwischengeschoss sind entlang der Südfassade eine geschlossene Laderampe und ferner ein Erschließungskern sowie Lagerräume geplant, die allesamt ohne Fensterflächen ausgestaltet sind, wodurch eine Einsicht bzw. Blickbeziehungen zu den südlich angrenzenden Wohnungen ausgeschlossen sind. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss des südlichen Wohngebäudes kann der Sozialabstand demnach im Tages- und Nachtzeitraum überwiegend eingehalten werden. Da die Warenanlieferung geschlossen ausgebildet wird sowie der Abstand der Fassaden im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Wohngebäudes mehr als 12,3 m beträgt, können zumindest im Erdgeschoss sowie ersten Obergeschoss des südlichen Bestandsgebäudes gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Lediglich im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes, welches als Dachgeschoss unterhalb des Satteldachs ausgebildet ist, kommt es zu einer Beeinträchtigung der zum Giebel ausgerichteten Wohn- und Schlafräume des Wohngebäudes aufgrund der nördlich geplanten Räume der Stadtteilbücherei. Die Einhaltung des Sozialabstandes wird dennoch überwiegend gewährleistet, da eine Nutzung der Stadtteilbücherei in den Ruhezeiten zwischen 22 bis 6 ausgeschlossen ist.

#### **5.2.4 Lärm**

An der angrenzenden Wohnbebauung werden alle Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Es ist daher nicht von negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen. Gegen den hier geplanten Bau eines Multifunktionsgebäudes der Straße Bebelplatz in Kiel-Elmschenhagen und damit im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V bestehen, aus schalltechnischer Sicht, keine Bedenken.

#### **5.2.5 Stärkung des Nahversorgungszentrums und Erfüllung der Versorgungsfunktion**

Bereits im alten GEKK 2010 wurden Defizite in der Nahversorgung, in dem neuen EZK 2021 eine höchstens durchschnittliche Versorgungslage sowie im INSEKK 2010 eine nicht gegebene fußläufig erreichbare Nahversorgung für den Stadtteil Elmschenhagen identifiziert. Zusätzlich empfehlen das GEKK 2010 sowie EZK 2020 für das Nahversorgungszentrum „Elmschenhagen-Süd“ u.a. den Erhalt und die Stärkung des Lebensmittelmarktes. Mit der Errichtung des im Multifunktionsgebäude geplanten Rewe-Lebensmittelmarktes wird dieser Empfehlung entsprochen und somit ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung des Quartiers am Bebelplatz aber auch des Stadtteils Elmschenhagen-Nord und Süd sowie Elmschenhagen/Kroog geleistet. Durch die geplanten inklusiven sozialen und öffentlichen Dienstleistungen wird darüber hinaus eine Sicherung und Attraktivierung der Versorgung sowie ein essenzieller Beitrag zur Daseinsvorsorge für den gesamten Stadtteil Elmschenhagen geleistet.

Im Vergleich zum Bestand wird mit dem vorliegenden Vorhaben eine vergrößerte Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters realisiert, um eine bedarfsgerechte Nahversorgung des Stadtteils sicherzustellen. Dies hat eine vergrößerte Grundfläche des Neubaus zur Folge, weshalb sich dieser aufgrund des kleinen Grundstückszuschnittes in Richtung Westen sowie Süden vergrößert. Die bestehende barrierefreie Wegeverbindung südlich des Marktgebäudes wird durch den Neubau sowie die Tiefgaragenzufahrt überbaut, wodurch die barrierefreie Zugänglichkeit des westlich angrenzenden

Sportplatzes weichen muss (siehe Kapitel 4.2.3 Verkehrliche Erschließung). Die wegfallende Zuwegung wird durch die nördlich des Neubaus verlaufende Wegeverbindung ersetzt, die im Rahmen des Vorhabens barrierefrei ausgestaltet wird. Hierdurch wird Rechnung getragen, dass eine öffentliche und barrierefreie Wegeverbindung zum Fritz-Lauritzen-Park sowie zum Sportplatz errichtet wird, die für die gesamte Bevölkerung des Stadtteils zugänglich ist.

### 5.2.6 Gestalterische Aufwertung

Durch den Entfall und die Überplanung des unzeitgemäßen Gebäudes, des offenen, öffentlichen Parkplatzes sowie des eingeschossigen Flachbaus östlich der Straße Bebelplatz kommt es zu einer Aufwertung des Straßenzuges und der Platzsituation am Bebelplatz.

Das geplante Vorhaben sieht ein modernes Multifunktionsgebäude vor, das den höchsten Anforderungen an Nutzung und Gestaltung entspricht. Im Rahmen der vorgesehenen Planung wird neben dem Gebäude und den Nutzungen ebenfalls die Platzsituation insgesamt am Bebelplatz aufgewertet und damit ein Beitrag zu den Empfehlungen aus dem GEKK und EZK geleistet, die die Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den Platzbereichen des Nahversorgungszentrums anführen. Im Zuge der Aufwertung wird außerdem die vorhandene Fußwegeverbindung nördlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes, die den Bebelplatz an den Fritz-Lauritzen-Park und an die sich östlich des Plangebietes anschließende Wohnbebauung anbindet, baulich und gestalterisch aufgewertet sowie zudem barrierefrei ausgebildet. Eine Tiefgarage im Untergeschoss des Multifunktionsgebäudes ergänzt die Planung, wodurch die bisherige offene Stellplatzanlage durch eine effiziente Unterbringung im Gebäude ersetzt wird und damit ein Teil der Stellplätze aus dem öffentlichen Raum entfernt werden können. Um dennoch eine ebenerdige Möglichkeit des Abstellens von Pkw und Fahrrädern zu ermöglichen, wird östlich der Straße Bebelplatz eine offene Stellplatzanlage geschaffen, die von einer qualitativen Freiraumplanung eingerahmt wird und mit der aufzuwertenden Wegeverbindung in einer Einheit steht.

### 5.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Sie kommt für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<b><u>Schutzgut</u></b>	<b><u>Bewertung der Bauleitplanung</u></b> (mit kurzer Erläuterung)
<b>Mensch / Gesundheit</b> <i>(Lärm-/Lichtimmissionen sowie Verschattung)</i>	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Belastung der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm deutlich im vertäglichen Bereich. Belastung der Umgebung durch Gewerbelärm tags künftig an mehreren Immissionsorten (IO) z.T. stark (um bis zu 27 dB[A]) erhöht, an wenigen Immissionsorten verringert, jeweils im nach TA Lärm zulässigen Bereich. Sehr geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrslärms

	tags im Bereich der Wahrnehmungsschwelle (Landskroner Weg) oder darunter (andere IO), wobei bereits die Vorbelastung z.T. über den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegt. – Keine relevante Belastung der Umgebung durch Lichtimmissionen. – Merklige Abnahme der Besonnung bzw. Belichtung von Fassaden von Wohngebäuden sowie von Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets.
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete</b>	<b>Mittlere (bis starke) Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b>  Kein Verlust von geschützten Biotopen, jedoch Verlust von 31 geschützten Einzelbäumen. Inanspruchnahme von ca. 650 m <sup>2</sup> Vegetation (vor allem Gehölzfläche) im Plangebiet. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000- oder Europäischen Vogelschutzgebieten, kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote. Der Baumausgleich erfolgt größtenteils durch Ersatzgeldzahlung, die vegetations- und artenschutzbezogene Kompensation findet auf externen Flächen statt.
<b>Fläche und Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b>  Im bisherigen Außenbereich zusätzliche Versiegelung bzw. Veränderung des Bodengefüges auf etwa 650 m <sup>2</sup> . Voraussichtlich keine Beeinträchtigung von empfindlichen und schutzwürdigen Böden. Keine Altlastenproblematik erkennbar.
<b>Wasser</b>	<b>Umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b>  Absehbar keine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch die Planung. Aus der durchgeführten Ermittlung im Rahmen der Wasserhaushaltbilanzierung ergibt sich die Einstufung einer extremen Schädigung (mit einer Abweichung zum Referenzzustand von 15%). Der naturnahe Wasserhaushalt im Gebiet ist bereits extrem geschädigt und kann bei verbindlicher Durchführung des derzeit vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (das u.a. Maßnahmen zur Förderung von Versickerung und Verdunstung enthält) positiver gestaltet werden.
<b>Luft</b>	<b>Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)</b>  Unerhebliche Zunahme der Luftschadstoffbelastung aufgrund geringfügiger Zunahme des Kfz-Verkehrs.
<b>Klima</b>	<b>Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)</b>  Unerhebliche Veränderung des Lokalklimas durch Beseitigung von Vegetation bzw. durch Versiegelung.

<b>Landschaft</b>	<p><b>Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b></p> <p>Im bisherigen Außenbereich kleinräumig deutlicher Verlust von Gehölzen, dadurch merkliche Veränderung des Ortsbildes und Rückgang der Strukturvielfalt. Keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund.</p>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<p><b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b></p> <p>Geringfügige Beeinträchtigung denkmalrechtlich geschützter Freiflächen. Gleichartige Kompensation ist vorgesehen.</p>

Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-j BauGB:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen im westlichen Teil des Plangebiets den Darstellungen des Landschaftsplans (Allgemeine Grün- und Freifläche mit Wanderweg).
- Belange der (Luftschadstoff-)Emissionsvermeidung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung werden berücksichtigt, letztere durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag (Versorgung durch Fernwärme oder Sole-Wasserpumpe). Verpflichtende Festsetzungen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien, speziell von Solarenergie durch entsprechende Anlagen auf Gebäudedächern, erfolgen nicht, sollen aber ebenfalls durch vertragliche Regelungen ersetzt werden.
- Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar, sofern das derzeit vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept ein verbindlicher Bestandteil der Gesamtplanung wird.
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch Nutzung des bestehenden integrierten Standorts.
- Die städtebauliche Eingriffsregelung kommt zur Anwendung.
- Die Anfälligkeit der Gesamtanlage für schwere Unfälle und Katastrophen und damit das Risiko daraus entstehender Umweltauswirkungen werden absehbar auf Zulassungsebene durch die Vorlage detaillierter Fachkonzepte und entsprechende bauordnungsrechtliche Auflagen minimiert.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Planung. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

## 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. 1035V, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu erreichen. Die innerstädtische Lage des Plangebietes lässt eine Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden gastronomischen, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Kindertagesstätte und einer Stadtteilbücherei auf derzeit untergenutzten Flächen 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 innerhalb des Stadtteils Elmschenhagen berücksichtigt. Der geplante Gebäudekörper 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 Plangebietes reagiert und sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld und die vorhandenen Schutzgüter unverträglich wäre. Zudem wird mit der Errichtung des geplanten Rewe-Lebensmittelmarktes den Empfehlungen aus GEKK 2010, EZK 2021 und INSEKK 2010 entsprochen und die Versorgung im Stadtteil Elmschenhagen nachhaltig sichergestellt, gestärkt sowie aufgewertet. Zusätzlich wird nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung des Quartiers am Bebelplatz, sondern auch des Stadtteils Elmschenhagen-Nord und -Süd sowie Elmschenhagen/Kroog geleistet. Durch die geplanten inklusiven sozialen und öffentlichen Dienstleistungen wird darüber hinaus eine Sicherung und Attraktivierung sowie ein essenzieller Beitrag zur Daseinsvorsorge für den gesamten Stadtteil Elmschenhagen geleistet. Gleichzeitig prägen die Baukörper klare Raumkanten entlang der Straße Bebelplatz aus und bilden einen städtebaulichen Merkpunkt am zentralen Quartiersplatz, dem Bebelplatz, wodurch der Raum qualitativ aufgewertet und nicht zuletzt barrierefrei ausgestaltet wird.

## 7. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

### 7.1 Kosten

Der Landeshauptstadt Kiel entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1035V 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 Vorhabenträgerin übernommen. Der Durchführungsvertrag enthält folgende wesentliche bodenrelevante Inhalte:

- Durchführungsverpflichtung
- Beschreibung des Vorhabens
- Bonitätsbescheinigung
- Einzelhandel
- Stellplätze
- Ausführung der Verkehrs- und Freiflächen, der Stellplatzanlage sowie nördlichen Wegeverbindung
- Neugestaltung Wegeführung / Spielplatz Fritz-Lauritzen-Park
- Fassadengestaltung
- Beleuchtung des Gebäudes und Werbeanlagen
- Klimaschutz
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inkl. Ersatzbaumpflanzungen
- Wurzelschutz des an die Stellplatzanlage angrenzenden Baumes
- Entwässerung
- Bodenschutz
- Versorgungseinrichtungen
- Haftung
- Kosten/ Rechte an Unterlagen
- Rechtsnachfolge
- Wirksamkeit des Vertrags/ Haftungsausschluss
- Schlussbestimmungen

### Als Anlagen:

- Fassadengestaltungsplan
- Freiflächengestaltungsplan.

## 8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Kerngebiet	4.544 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	426 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzeingrünung“	284 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>5.254 m<sup>2</sup></b>

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1019V 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. 3634), 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. 1274, 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 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 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. 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. 542), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153)
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).
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-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)
- Landeshauptstadt Kiel: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK), 10.2010
- Landeshauptstadt Kiel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2021, 2021.
- Landeshauptstadt Kiel: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK), 31.08.2010
- Wessling GmbH: Baugrundachten am Landskroner Weg 2 in 24146 Kiel, Flurstücke 121, 143, 348 & 440, 02.07.2021 (Auftraggeber: REWE Deutscher Supermarkt AG & Co.KGaA)
- Wessling GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung am Landskroner Weg 2 in 24146 Kiel, Flurstücke 121, 143, 348 & 440, 09.07.2021 (Auftraggeber: REWE Deutscher Supermarkt AG & Co.KGaA)
- Wessling GmbH: Gebäudeschadstoffe Gutachten für den Landskroner Weg 2 in 24146 Kiel, 09.07.2021 (Auftraggeber: REWE Deutscher Supermarkt AG & Co.KGaA)
- Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG: Artenschutzfachbeitrag - Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 1035V in der Stadt Kiel, 27.10.2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)
- Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste (KNIEF et al. 2010)

- CIMA Beratung + Management GmbH: Städtebauliches Verträglichkeitsgutachten: Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes in Kiel-Elmschenhagen, 03.11.2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)
- TGP Landschaftsarchitekten Trüper, Gondesen und Partner mbB: Grünordnerischer Fachbeitrag Entwurf, 08.11.2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH Region Nord)
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH: Schalltechnische Untersuchung, September 2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung, 04.11.2021 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH - Zweigniederlassung Nord)
- O&P Projektingenieure GmbH: Vorläufiges Wärmekonzept, 24.09.2021 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)
- Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Oberflächenentwässerungskonzept, 14.01.2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)
- Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Wasserhaushaltsbilanz Fachbeitrag nach A-RW 1, 18.05.2022 (Auftraggeber: REWE Markt GmbH)

Planbegründung, Teil B

**Umweltbericht**  
zur  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1035V**  
– Bebelplatz –

Kiel-Elmschenhagen,  
zwischen Fritz-Lauritzen-Park und Bebelplatz

**ENTWURF, Stand: 11.11.2022**  
(Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

<b>1</b>	<b>Anlass und Umfang der Umweltprüfung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen und -varianten</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:</b>	
	<b>Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB,</b>	
	<b>Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung,</b>	
	<b>Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>3</b>
	5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit".....	4
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete" .....	6
	5.3 Schutzgut "Fläche und Boden".....	8
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	9
	5.5 Schutzgut "Luft".....	10
	5.6 Schutzgut "Klima".....	10
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	11
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" .....	11
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-j und § 1a BauGB</b> .....	<b>12</b>
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	12
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	12
	6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
	6.4 Eingriffsregelung.....	12
	6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz / zur Anpassung an den Klimawandel...	13
	6.6 Auswirkungen der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen..	13
<b>7</b>	<b>Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken</b> ....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>

## 1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes, das einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie zahlreiche weitere Einrichtungen wie Stadtteilbücherei, Kindertagesstätte, Stadtteilbürgerbüro, Arztpraxen und Gastronomie aufnehmen wird. Das Vorhaben umfasst auch die Inanspruchnahme einer Fläche im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie die Erstellung von Nebenanlagen, insbesondere einer Stellplatzfläche östlich der Straße Bebelplatz.

Für das erforderliche Bauleitplanverfahren (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1035V) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der inhaltliche Umfang der Umweltprüfung erstreckt sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Stand Oktober 2022) aufgeführten Belange des Umweltschutzes. Die Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB, die für ältere Planungen einen etwas geringeren Prüfungsumfang ermöglicht, findet keine Anwendung, da im vorliegenden Verfahren die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erst nach dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde.

Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1035V bezeichnet.

## 2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Ziel der Planung ist die Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandorts, verbunden mit einer der Standortqualität entsprechenden Konzentration von vielfältigen (gewerblichen und öffentlichen) Nutzungsangeboten. Mit der Stabilisierung und funktionalen Ergänzung des Nahversorgungszentrums Elmschenhagen-Süd dient die Planung insbesondere der Umsetzung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2021.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gemischte Baufläche, zum kleineren Teil (im östlichen Drittel des Gebiets) als öffentliche Grünfläche dar. Aufgrund der geringen Größe der baulich in Anspruch genommenen Freiflächen wird keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Plangebiet lag bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 1035V datiert vom 25.03.2021.

Im Bebauungsplan werden auf einer Gesamtfläche von ca. 5,3 ha die folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

a) Kerngebiet	4.544 m <sup>2</sup>
b) Straßenverkehrsflächen	426 m <sup>2</sup>
c) Private Grünfläche (Stellplatzeingrünung)	284 m <sup>2</sup>
	-----
Gesamt	5.254 m <sup>2</sup>

Die Planung begründet mit diesen Festsetzungen die Zulässigkeit der oben aufgeführten Nutzungen (insb. Multifunktionsgebäude mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss und sonstigen Einrichtungen in zwei Obergeschossen). Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.550 m<sup>2</sup>. Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt enthält der B-Plan u.a. Festsetzungen mit naturschutz- und artenschutzbezogenem Inhalt.

### 3 Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

Gemäß Anlage 1 zum BauGB sind die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, darzustellen. Die Art und Weise, in der die folgenden Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den Kapiteln 5 und 6 des Umweltberichts zu entnehmen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§§ 1, 6, 27 Wasserhaushaltsgesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung; Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen (§ 1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung/Kompensation gemäß §§ 13, 14 BNatSchG);
- Einbeziehung sowohl von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch von solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a BauGB);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1), der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der Richtwerte der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV);
- Einhaltung der Richtwerte gemäß den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)";
- Einhaltung der Empfehlungen der DIN EN 17037, "Tageslicht in Gebäuden";
- Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalsbereichen (§ 1 Denkmalschutzgesetz SH);
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000).

### 4 Planungsalternativen und -varianten

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung Angaben zu machen über die "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind", sowie über die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Aufgrund der durch den Vorhabenträger beabsichtigten Weiternutzung, Umnutzung, baulichen Verdichtung und Aufwertung des bestehenden Nahversorgungsstandorts ergibt sich nur wenig Raum für abweichend beschaffene Lösungsmöglichkeiten. Planerische Alternativen, die sich etwa bezüglich der verkehrlichen Erschließung oder der Anordnung von Gebäudekörpern und Stellplatzflächen grundsätzlich unterscheiden, drängen sich nicht auf.

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

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

Für jedes Schutzgut werden, soweit zutreffend, die folgenden Aspekte erläutert:

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

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt, soweit erforderlich, schutzgutbezogen. Grundlage für die Bewertung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Der "Bestand" bezeichnet in der Regel den Zustand zum Zeitpunkt der verfahrensrelevanten Bestandsaufnahmen.

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

**Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)**

Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

**Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)**

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

**Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)**

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

### **5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit"**

An dieser Stelle wird lediglich der Wirkungsbereich "Lärmimmissionen" quantitativ betrachtet. Das Auftreten verstärkter Lichtimmissionen ist nicht zu erwarten. Zur Bewertung der veränderten Besonnungs- und Verschattungssituation, die durch die Errichtung des vorgesehenen Gebäudes eintritt, ist Folgendes anzumerken: Durch die Ausmaße des Neubaus und durch die Nichteinhaltung von Abstandsflächen ist eine größere Verschattungswirkung vorsehbar. Es wird somit zu einer merklichen, d.h. wahrnehmbaren Abnahme der Besonnung bzw. Belichtung von Fassaden benachbarter Wohngebäude sowie von Freiflächen kommen. Aufgrund der Ausrichtung und der Art der betroffenen Räume lässt eine grobe Abschätzung erwarten, dass gesundheitliche Auswirkungen der Art, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet sind, nicht eintreten werden. Auswirkungen auf das Wohlbefinden der betroffenen Bewohner\*innen sind zwar möglich, aber voraussichtlich weder gesundheitsrelevant noch (im Rahmen dieser Umweltprüfung) fachlich bewertbar.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation in der Umgebung des Plangebiets beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt (Bearbeitung: Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH). In diesem Gutachten wurden u.a. die aufgrund des Vorhabens zu erwartenden Veränderungen hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm betrachtet.

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

Die Belastung des Plangebiets liegt gegenwärtig bezüglich Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm deutlich im verträglichen Bereich.

Auf die Umgebung des Plangebiets wirken bereits derzeit nennenswerte Lärmimmissionen ein, und zwar sowohl Gewerbe- als auch Straßenverkehrslärm. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft, insbesondere die nächstgelegene Wohnbebauung, sind dadurch also vorbelastet.

Die durch Gewerbelärm verursachte Gesamtbelastung bei Umsetzung der Planung beträgt an den hiervon am stärksten betroffenen Immissionsorten künftig tags zwischen 54 und 55 dB(A) (Landskroner Weg 1 und 2, Reichenberger Allee 2b). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird damit eingehalten.

Der höchste Pegelzuwachs (größte Differenz vorher / nachher) wird bei aufgerundet 27 dB(A) liegen (Reichenberger Allee 2b, Südfassade Erdgeschoss). An insgesamt 11 Punkten (Landskroner Weg 1 und Reichenberger Allee 2b, diverse Geschosse und Expositionen) liegen die Zuwächse zwischen 10 und 26 dB(A). Am Immissionsort Landskroner Weg 2 kommt es zu wahrnehmbaren Verbesserungen, insbesondere zur Einhaltung des einschlägigen Richtwerts der TA Lärm.

Die höchsten Pegelzuwächse im Straßenverkehrslärm bei Umsetzung der Planung (größte Differenz Prognose ohne / Prognose mit Neubauvorhaben) betragen etwa 1 dB(A), liegen damit im Bereich der Wahrnehmungsschwelle und sind im Bereich der Immissionsorte Landskroner Weg 1, 2, 3, und 4 festzustellen. Die Vorbelastung beträgt dort etwa 51 dB(A), der künftig zu erwartende Verkehrslärmpegel etwa 52 dB(A).

Die durch Straßenverkehrslärm verursachte Gesamtbelastung beträgt bei Umsetzung der Planung an den hiervon am stärksten betroffenen Immissionsorten künftig tags zwischen 67 und 68 dB(A) (Bebelplatz 13, 18a, 19, 20 sowie Reichenberger Allee 2b). Der durch die Planung verursachte Zuwachs ist hier jedoch irrelevant (0 bis 0,1 dB(A)).

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Minderung des Gewerbelärms (wie z.B. absorbierende Verkleidungen an den Stützwänden der Tiefgaragenrampen oder die Errichtung aktiver Schallschutzeinrichtungen) sind laut Schalltechnischer Untersuchung nicht erforderlich, da die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Überplanung würden von den öffentlichen Straßen und von dem bestehenden Lebensmittelmarkt die bereits derzeit feststellbaren Emissionen ausgehen, d.h. es würde sich voraussichtlich keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Bei Umsetzung der Planung wird die Belastung der Umgebung durch Gewerbelärm tags künftig an mehreren Immissionsorten z.T. sehr stark (um bis zu 27 dB(A)) erhöht, an wenigen Immissionsorten verringert, jeweils im nach TA Lärm zulässigen Bereich. In der Prognose ergibt sich eine sehr geringfügige planbedingte Erhöhung des Straßenverkehrslärms tags im Bereich der Wahrnehmungsschwelle (Landskroner Weg) oder darunter (andere Immissionsorte), wobei bereits die Vorbelastung in Wohngebieten der Umgebung stellenweise über den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete und Kerngebiete liegt. – Die Planung wird damit **mittlere (deutlich abwägungsrelevante) Auswirkungen** auf das Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit" mit sich bringen.



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

Der heutige Zustand des Plangebiets, die voraussichtliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Planung sowie die Herleitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand eines Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF; Bearbeitung: TGP Landschaftsarchitekten, 2022). Dieser GOF berücksichtigt unter anderem auch die Ergebnisse einer vorausgegangenen artenschutzfachlichen Prüfung (Bearbeitung: Bioplan – Hammerich, Hinsch und Partner, 2022).

### ● Bestand / Vorbelastung

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lebensmittelmarkt (inkl. Stellplatzanlage), die Stadtteilbücherei und vollversiegelte Verkehrsflächen. In den Randbereichen im Westen und im Südosten des Gebiets herrschen Gebüsch und Bäume heimischer Arten vor. Nur diese letztgenannten Bereiche sind aufgrund ihres Struktureichtums als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere (außerhalb von Gebäuden) von erheblicher Bedeutung. Es wurden 9 Brutvogelarten nachgewiesen; das Vorkommen von 11 weiteren Arten ist zu erwarten. Gefährdete Arten sind nicht darunter. Weiterhin konnten 5 Fledermausarten nachgewiesen werden, nämlich die Breitflügel-, die Zwerg-, die Rauhaut- und die Mückenfledermaus sowie der Große Abendsegler. Hinweise auf größere Fledermausquartiere konnten nicht gefunden werden. Von dem Vorhandensein von kleineren Quartieren, Balzrevieren und Wochenstuben der Gebäudefledermausarten ist auszugehen.

Als Teil der Bestandsaufnahme für das Bearbeitungsgebiet des Grünordnerischen Fachbeitrags wurden Kartierungen der Biotoptypen und des Gehölzbestandes durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahmen bzw. der darauffolgenden Auswertungen im GOF wurde für Bäume der Schutzstatus gemäß der städtischen Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzverordnung ermittelt. – Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Für die Umsetzung der Planung ist es notwendig, insbesondere im bisherigen Außenbereich bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Insgesamt werden durch das Vorhaben 647 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt. Es handelt sich dabei vor allem um Flächen der Kategorien "Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten", "Urbanes Ziergehölz" und "Zierrasen" sowie um teilversiegelte Verkehrsflächen (ohne Vegetation). In der Summe entsteht dadurch ein im GOF hergeleiteter Grundausgleichsbedarf von 1.044 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus erfolgt eine Inanspruchnahme von insgesamt 31 Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzverordnung fallen. Dieser Verlust ist durch 57 Ersatzbaumpflanzungen auszugleichen.

Der Grundausgleich für die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird planextern über den Flächen- und Maßnahmenpool der Landeshauptstadt Kiel erbracht. Er erfolgt über die Sammelersatzmaßnahme "Rönne" (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstück 71/1). Dabei handelt es sich um die Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen zu einer halboffenen Weidelandschaft. Die Flächen sind bereits hergestellt und werden naturschutzkonform beweidet.

Von den 57 erforderlichen Ersatzbäumen werden 13 im Plangebiet (private Flächen mit der Zweckbestimmung "Stellplatzeingrünung") bzw. im Nahbereich (Fritz-Lauritzen-Park) zur Pflanzung festgesetzt. Die Standorte für weitere Ersatzbäume werden im Rahmen des noch zu erarbeitenden Freiraum- und Mobilitätskonzepts "Elmschenhagen-Süd" in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern festgelegt werden. Eine konkrete Regelung wird in den Durch-

führungsvertrag aufgenommen werden. – Für eine Anzahl von Bäumen wird darüber hinaus eine Ersatzgeldzahlung notwendig sein.

Da durch den Eingriff in den Einzelbaumbestand auch Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten verloren geht, ist laut Artenschutzfachbeitrag (Büro Bioplan) ein realer Ausgleich im Naturraum "Östliches Hügelland" notwendig. Dieser Ausgleich wird über das Ökokonto "135-02 Bültsee 2" (Gemarkung Missunde, Flur 005, Flurstück 80/1) in der Nähe von Kosel, Kreis Rendsburg-Eckernförde, abgeleistet. Dort wurden bereits drei Feldgehölze zu je 100 m<sup>2</sup> angelegt.

Um eine Übertretung der artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bezüglich Verletzung und Tötung von Individuen sowie erheblicher Störung bzw. Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten auszuschließen, werden in den Bebauungsplan die folgenden Hinweise zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung aufgenommen:

- Alle Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
- Alle Gebäude-Um- und Rückbauten sind innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind die gemäß Grünordnerischem Fachbeitrag, Kapitel 5.1.1, geforderten Maßnahmen zu treffen. Am Rand des angrenzenden Parks ist die Beschränkung der Beleuchtung auf max. 0,1 Lux zu gewährleisten.

#### ● Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der bestehenden, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

#### ● Bewertung

Bei Umsetzung der im GOF definierten und im Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen ist keine Übertretung artenschutzrechtlicher Verbote zu erwarten. Es erfolgt keine Beeinträchtigung von Natura-2000- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sowie gesetzlich geschützten Biotopen.

Zu den voraussehbaren Folgen der Planung zählen der Verlust von 31 geschützten Einzelbäumen und die Inanspruchnahme von ca. 650 m<sup>2</sup> Vegetation (v.a. Gehölzfläche). Der Baumausgleich erfolgt zum Teil ortsnah, zum Teil durch Ersatzgeldzahlung; die vegetations- und artenschutzbezogene Kompensation findet auf externen Flächen statt. Aufgrund des Gehölzverlustes wird die Planung im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt" **mittlere (bis starke) Auswirkungen (abwägungsrelevant)** mit sich bringen.

### 5.3 Schutzgut "Boden"

- Bestand / Vorbelastung

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut bzw. versiegelt; nur in den Randbereichen, vor allem im Westen, befinden sich Gehölzflächen. Die eiszeitlichen Ablagerungen im Planbereich bestehen hauptsächlich aus schluffigem, tonigem, sandigem bis kiesigem Geschiebemergel der Grundmoränen und Endmoränen. Die Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein stellt für das Plangebiet Pseudogley-Parabraunerde als Leitbodentyp sowie Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol als Begleitböden dar. Die Böden sind durch Bodenaufschüttung und -umlagerung sowie Gartennutzung anthropogen überprägt. In den Aufschüttungen finden sich auch technologische Substrate (Bauschutt). Im Westen und Südwesten finden sich grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye). Drei Sondierungen der aktuellen Baugrunduntersuchung zeigen durch Aufschüttungen und natürliche Lehm-/Mergelanlagen überlagerte Torfe.

Im Plangebiet sind keine bzw. keine bebauungsplanrelevanten Altlasten (Altdeponierungen, Altstandorte), keine sonstige Kontaminationen oder entsprechende Verdachtsflächen im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst.

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

Der Flächenverbrauch wird durch die Bündelung von Funktionen in einem mehrgeschossigen Gebäude minimiert. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung auf etwa 650 m<sup>2</sup>. Baubedingt wird im Park ein maximal 1,30 breiter Streifen als Arbeitsraum um die Baugrube errichtet. Es findet keine Zwischenlagerung von Böden im Bereich des Parks statt.

Ein besonderes Augenmerk gilt den westlich bis südlich gelegenen grundwasserbeeinflussten Böden und den dort vorhandenen 1,2 bis 1,8 m mächtigen Torflagen. Es sind unter Umständen Spezialgründungsverfahren anzuwenden. Weder die hydraulischen Verhältnisse noch die Milieubedingungen dürfen beeinflusst werden. Diese Anforderungen gelten auch für temporär erforderliche Grundwasserabsenkungen, da sonst die Torfböden trockenfallen könnten und es zu Setzungserscheinungen kommen kann. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit sich die Planung auf die Grundwasserverhältnisse auswirkt und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um Absenkungen zu vermeiden (z.B. durch Spundwände am geplanten Bauwerk).

In den Bebauungsplan werden zur Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen die folgenden Hinweise aufgenommen:

- Vor Baubeginn ist ein baubegleitender Bodenschutz nach DIN 19639 einzuschalten. Der baubegleitende Bodenschutz hat geeignete Maßnahmen zum Schutz temporär genutzter Bereitstellungsflächen zu initiieren. Weiterhin sind für den Bodenschutz insbesondere die DIN 18915 und die DIN 19731 zu beachten:
- Es sind witterungsbedingte Beschränkungen der Befahrbarkeit der Böden zu beachten. Wenn möglich, hat ein Abbau des Oberbodens in trockenem Zustand zu erfolgen. Der Boden ist fachgerecht zwischenzulagern und im Rahmen der Rekultivierung der Flächen wieder einzubauen.
- Zum Schutz vor schädlichen Bodenverdichtungen sind druckverteilende Maßnahmen (z.B. Baggermatten) vorzusehen. Die Zwischenlagerung von Oberboden erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18915.
- Oberbodenlager sind zu begrünen oder in geeigneter Weise zu bedecken.

- Vor Baubeginn sind die Oberböden in den Baufeldern und den durch den Betrieb stark beanspruchten Bereichen (z.B. Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen) aufzunehmen und zwischenzulagern. Zum Abschluss der Baumaßnahme sind mit ihnen die nicht dauerhaft versiegelten oder überbauten Bereiche wieder anzudecken.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der bestehenden, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Im bisherigen Außenbereich kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bzw. Veränderung des Bodengefüges auf etwa 650 m<sup>2</sup>. Voraussichtlich wird keine Beeinträchtigung von empfindlichen und schutzwürdigen Böden erfolgen. Es ist keine Altlastenproblematik erkennbar. Die Umsetzung der Planung wird insoweit nur **geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)** zur Folge haben.

## 5.4 Schutzgut "Wasser"

- Bestand / Vorbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die Deckschichten des Grundwasserkörpers werden als günstig bewertet. Die Versickerungsrate im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sehr gering. Dementsprechend gering ist auch die Grundwasserneubildungsrate.

Für das Gebiet ist der Nachweis des Einflusses der Bebauung auf den Wasserhaushalt entsprechend dem "Arbeitsblatt A-RW I, Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Baugebieten in Schleswig-Holstein – Teil1: Mengenbewirtschaftung" geführt worden. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist für das Plangebiet eine extreme Schädigung des Wasserhaushalts ermittelt worden.

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

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt vorzusehen. Die Wasserhaushaltsbilanz kann bei verbindlicher Durchführung des derzeit vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts positiver gestaltet werden. Nach Aussage des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund des sandigen Bodens zumindest in Teilflächen des Grundstücks möglich. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass keine die Versickerung hemmenden Böden (Schluff, Lehm) unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage vorhanden sind und ein Mindestabstand der Versickerungsanlagen von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird“.

Eine Absenkung des Grundwasserspiegels und damit eine Entwässerung der torfhaltigen Böden unter dem Fritz-Lauritzen-Park ist unbedingt zu vermeiden (siehe Abschnitt 5.3).

Die vorgesehenen Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster angelegt. Nur barrierefreie Stellplätze werden vollversiegelt.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der bestehenden, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Absehbar wird durch die Planung keine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Schutzguts "Wasser" erfolgen. Der naturnahe Wasserhaushalt im Gebiet ist bereits extrem geschädigt und kann bei verbindlicher Durchführung des derzeit vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (das u.a. Maßnahmen zur Förderung von Versickerung und Verdunstung enthält) positiver gestaltet werden. Die Auswirkungen der Planung sind unter diesem Gesichtspunkt **umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)**.

## 5.5 Schutzgut "Luft"

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

Über die Luftqualität in der Umgebung des Plangebiets liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund der aus dem Stadtgebiet vorliegenden allgemeinen Erkenntnisse der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein über den Zusammenhang zwischen Verkehrsbelastung und Bebauungsstruktur einerseits sowie Luftschadstoffbelastung andererseits ist jedoch davon auszugehen, dass die einschlägigen Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Eine relevante Veränderung der Luftqualität ist weder infolge der Überplanung des Gebiets noch im Falle der Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

- Bewertung

Die Auswirkungen der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut "Luft" **umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)**.

## 5.6 Schutzgut "Klima"

- Bestand / Vorbelastung

Konkrete klimatologische Daten liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor. Beim bisherigen Außenbereich, einem Teil des Fritz-Lauritzen-Parks, handelt es sich um eine Fläche mit geringer Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Siedlungsraum.

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

Es ist von einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas auszugehen, hervorgerufen durch Beseitigung von Vegetation, eine Zunahme von versiegelten Flächen und die dadurch verringerte Luftfeuchtigkeit. Eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung als Folge der Planung ist zu vernachlässigen. Durch die Vorgabe der Anlage eines Gründachs werden unerwünschte lokal-klimatische Auswirkungen der Planumsetzung zu einem gewissen Teil gemindert.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der bestehenden, planungsrechtlich definierten Situation ergeben.

- Bewertung

Die Planung bringt unter lokalklimatischen Aspekten lediglich **geringe (abwägungsrelevante) Auswirkungen** mit sich.

## 5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Bestand / Vorbelastung

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet und im Umfeld ist durch funktionale Wohngebäude und Gewerbebauten sowie durch Verkehrsflächen geprägt. Im westlichen Drittel des Gebiets sowie südlich des bestehenden Lebensmittelmarkts bestimmen Freiflächen mit Großbäumen den Aspekt. Der Übergang in den Fritz-Lauritzen-Park bildet die Verbindung in den Außenbereich, wo offene Grünflächen und unterschiedlich beschaffene Gehölzbestände einen strukturreichen Lebensraum bieten. Das Plangebiet selbst hat für den Biotopverbund im Umkreis keine große Bedeutung.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung wird sich das Landschafts- und Ortsbild im westlichsten Teil des Fritz-Lauritzen-Parks vor allem dadurch verändern, dass sich der bebaute Bereich nach Westen hin erweitert und ein Teil der bisher gebäudeabschirmenden Gehölze in diesem Zuge beseitigt werden muss. Obwohl der Neubau den Blick vom Park aus künftig dominieren wird, wird die Bedeutung der verbleibenden Grünflächen für die Naherholung, für die Lebensraum- und Strukturvielfalt sowie für den Biotopverbund voraussichtlich nur wenig beeinträchtigt werden.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Begrünung der Dachflächen des neuen Multifunktionsgebäudes wird auch die visuelle Beeinträchtigung, die die Bewohner\*innen des nördlich angrenzenden Hochhauses erfahren, gemindert. Um die Dominanz des Baukörpers nach Westen hin abzuschwächen, soll der Eingriff in das Schirmgrün des Parks durch Strauchpflanzungen abgemildert werden.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der bestehenden, planungsrechtlich definierten Situation ergeben. Die Zielaussage des Landschaftsplans bezüglich des Erhalts der bestehenden Grün- und Freifläche mit Wanderweg würde dann weiterhin gelten.

- Bewertung

Im bisherigen Außenbereich wird es kleinräumig zu einem deutlichen Verlust von Gehölzen und dadurch zu einer wahrnehmbaren Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen. Im selben Maße findet ein Verlust von Lebensraumstrukturen statt. Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten. Die Planung wird unter diesen Aspekten **geringe bis mittlere (abwägungsrelevante) Auswirkungen** mit sich bringen.

## 5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand / Vorbelastung

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gartenstadt, deren Baulichkeiten und Freiflächen denkmalgeschützt sind, ist durch die Planung betroffen. Durch die Entfernung eines Baumes

und einer Hecke auf privatem Grund außerhalb des B-Plan-Gebiets wird die Ansicht des denkmalgeschützten Ensembles gestört. Es ist eine privatrechtliche Einigung zu treffen, die gleichartige und im Stammumfang adäquate Ersatzpflanzungen nach dem Maßstab der Baumschutzverordnung sowie einen bestandsorientierten Ersatz der Hecke auf der betroffenen Privatfläche ermöglicht.

Bezüglich der Pflichten, die aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorschriften bei Funden im Zuge von Erdarbeiten entstehen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

- Bewertung

Es erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung denkmalrechtlich geschützter Freiflächen. Eine gleichartige Kompensation ist vorgesehen. Die Umsetzung der Planung wird in dieser Hinsicht **geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)** auf das Schutzgut hervorrufen.

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

### **6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne**

Die Darstellungen des Landschaftsplans (Allgemeine Grün- und Freifläche mit Wanderweg) widersprechen im westlichen Teil des Plangebiets den Inhalten der Bauleitplanung, die dort eine bauliche Nutzung vorsehen. Darstellungen anderer Fachpläne sind für das Gebiet nicht zu berücksichtigen.

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

Belange der (Luftschadstoff-)Emissionsvermeidung sowie insbesondere der emissionsarmen Energieversorgung werden berücksichtigt werden (siehe Abschnitt 6.5), sind aber nicht Gegenstand konkreter Festsetzungen. Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffemissionen, die negative Auswirkungen auf die Luftqualität haben könnten, oder eine Überschreitung von gesetzlichen Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf die Lärmimmissionssituation werden im Abschnitt 5.1 behandelt.

Detaillierte Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, speziell von Solarenergie durch entsprechende Anlagen auf Gebäudedächern, erfolgen nicht. Eine Verankerung dieser Thematik im Durchführungsvertrag ist vorgesehen.

### **6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Das Vorhaben ist durch eine hohe bauliche Dichte charakterisiert, die der zentralen Lage des Plangebiets und der angestrebten Konzentrierung von Funktionen im Gebiet gerecht wird. Die Inanspruchnahme größerer, bisher nicht baulich genutzter Freiflächen an anderer Stelle wird vermieden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ergibt sich somit implizit aus der fortgeführten und intensivierten Nutzung des bestehenden Einzelhandelsstandorts.

### **6.4 Eingriffsregelung**

§ 1a BauGB bestimmt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem daraus sich ergebenden Kompensationserfordernis und die Herleitung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind dem vorliegenden Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel**

Mit Ausnahme einer großflächigen extensiven Dachbegrünung sind konkrete Maßnahmen, die den Fortschritt des Klimawandel mindern, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Bebauungsplan nicht im Detail festgesetzt. Die Standortwahl (Ansiedlung des Vorhabens an einem bereits bestehenden, gut erreichbaren Standort) trägt generell zu einer Minderung des motorisierten Individualverkehrsaufkommens bei, verglichen mit einem weniger gut integrierten Standort. Einige der in einem vorläufigen Energiekonzept ins Auge gefassten Möglichkeiten einer umweltfreundlichen Energieversorgung (Sole-Wasser-Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung, Fernwärme, Photovoltaikanlagen) sind positiv zu bewerten und werden Bestandteil der Regelungen des Durchführungsvertrag sein, sind jedoch nicht Gegenstand von detaillierten B-Plan-Festsetzungen.

### **6.6 Auswirkungen der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die Anfälligkeit der Gesamtanlage für schwere Unfälle und Katastrophen und damit das Risiko daraus entstehender Umweltauswirkungen werden absehbar auf Zulassungsebene durch die Vorlage detaillierter Fachkonzeptionen (Brandschutzkonzept, Flucht- und Rettungswegekonzept etc.) und entsprechende bauordnungsrechtliche Auflagen minimiert.

## **7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken**

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

Die Lage, der Umfang und die temporären Umweltauswirkungen von Baustelleneinrichtungen lassen sich derzeit noch nicht vorhersehen.

Soweit in diesem Umweltbericht auf Regelungen des noch ausstehenden Durchführungsvertrags Bezug genommen wird, erfolgt dies unter dem Vorbehalt, dass die derzeit vorgesehenen und absehbaren Inhalte tatsächlich Bestandteil des Vertragswerks werden.



## 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

### 12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1035V

- Überprüfung: Wurden die Kompensationsmaßnahmen wie vorgesehen durchgeführt? Gibt es Anhaltspunkte dafür, die Wirksamkeit der Maßnahmen in Zweifel zu ziehen?
- Überprüfung: Wurden im Zuge der Planumsetzung Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher oder baumschutzrechtlicher Belange erkennbar, die von den Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung abweichen?

### 2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1035V

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

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

## 9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Sie kommt für die Belange nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung (mit kurzer Erläuterung)</u>
<b>Mensch / Gesundheit</b> (Lärm-/Lichtimmissionen sowie Verschattung)	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Belastung der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm deutlich im verträglichen Bereich. Belastung der Umgebung durch Gewerbelärm tags künftig an mehreren Immissionsorten (IO) z.T. stark (um bis zu 27 dB[A]) erhöht, an wenigen Immissionsorten verringert, jeweils im nach TA Lärm zulässigen Bereich. Sehr geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrslärms tags im Bereich der Wahrnehmungsschwelle (Landskroner Weg) oder darunter (andere IO), wobei bereits die Vorbelastung z.T. über den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegt. – Keine relevante Belastung der Umgebung durch Lichtimmissionen. – Merkliche Abnahme der Besonnung bzw. Belichtung von Fassaden von Wohngebäuden sowie von Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets.
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete</b>	<b>Mittlere (bis starke) Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Kein Verlust von geschützten Biotopen, jedoch Verlust von 31 geschützten Einzelbäumen. Inanspruchnahme von ca. 650 m <sup>2</sup> Vegetation (vor allem Gehölzfläche) im Plangebiet. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000- oder Europäischen Vogelschutzgebieten, kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote. Der Baumausgleich erfolgt teils ortsnah, teils durch Ersatzgeldzahlung; die vegetations- und artenschutzbezogene Kompensation findet auf externen Flächen statt.
<b>Fläche und Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Im bisherigen Außenbereich zusätzliche Versiegelung bzw. Veränderung des Bodengefüges auf etwa 650 m <sup>2</sup> . Voraussichtlich keine Beeinträchtigung von empfindlichen und schutzwürdigen Böden. Keine Altlastenproblematik erkennbar.
<b>Wasser</b>	<b>Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)</b> Absehbar keine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch die Planung. Der naturnahe Wasserhaushalt im Gebiet ist bereits extrem geschädigt und kann bei verbindlicher Durchführung des derzeit vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (das u.a. Maßnahmen zur Förderung von Versickerung und Verdunstung enthält) positiver gestaltet werden.
<b>Luft</b>	<b>Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)</b> Unerhebliche Zunahme der Luftschadstoffbelastung aufgrund geringfügiger Zunahme des Kfz-Verkehrs.
<b>Klima</b>	<b>Umweltverträglich (nicht abwägungsrelevant)</b> Unerhebliche Veränderung des Lokalklimas durch Beseitigung von Vegetation bzw. durch Versiegelung.

<b>Landschaft</b>	<b>Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Im bisherigen Außenbereich kleinräumig deutlicher Verlust von Gehölzen, dadurch merkliche Veränderung des Ortsbildes und Rückgang der Strukturvielfalt. Keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Geringfügige Beeinträchtigung denkmalrechtlich geschützter Freiflächen. Gleichartige Kompensation ist vorgesehen.

Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-j BauGB:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen im westlichen Teil des Plangebiets den Darstellungen des Landschaftsplans (Allgemeine Grün- und Freifläche mit Wanderweg).
- Belange der (Luftschadstoff-)Emissionsvermeidung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung werden berücksichtigt, letztere durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag (Versorgung durch Fernwärme oder Sole-Wasser-Pumpe). Detaillierte Festsetzungen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien, speziell von Solarenergie durch entsprechende Anlagen auf Gebäudedächern, erfolgen nicht, sollen aber ebenfalls durch vertragliche Regelungen ersetzt werden.
- Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar, sofern das derzeit vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept ein verbindlicher Bestandteil der Gesamtplanung wird.
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch Nutzung des bestehenden integrierten Standorts.
- Die städtebauliche Eingriffsregelung kommt zur Anwendung.
- Die Anfälligkeit der Gesamtanlage für schwere Unfälle und Katastrophen und damit das Risiko daraus entstehender Umweltauswirkungen werden absehbar auf Zulassungsebene durch die Vorlage detaillierter Fachkonzepte und entsprechende bauordnungsrechtliche Auflagen minimiert.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Planung. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.