

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1023 „ALTES POSTAREAL“

Baugebiet: Kiel-Gaarden, zwischen Pastor-Gosch-Weg, Schulstraße, Karlstal und Werftstraße), Flurstücke 132, 169, 259, 286 und 287 der Flur 14 der Gemarkung Kiel-N



Übersichtskarte o. M. mit Darstellung des Geltungsbereichs (in rot)

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.....	7
2.2.3 Regionalplan Schleswig-Holstein.....	8
2.2.4 Flächennutzungsplan.....	9
2.2.5 Landschaftsplan	10
2.2.6 Geltendes Planungsrecht und angrenzende Bebauungspläne.....	11
2.2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)	12
2.2.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)	13
2.2.9 Freiräumliches Leitbild.....	14
2.3 Verfahren.....	15
2.3.1 Verfahrensschritte	15
2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung	15
3. Plangebiet.....	16
3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse	16
3.2 Bestandssituation	17
3.3 Städtebauliche und räumliche Analyse	19
3.4 Erschließungssituation.....	20
3.5 Naturräumliche Situation	20
3.6 Denkmalschutz	21
4. Planinhalt und Festsetzungen	22
4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept / Planungsalternativen	22
4.1.1 Planungshistorie	22
4.1.2 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept	23
4.1.3 Erschließungskonzept und Mobilitätskonzept	24
4.1.4 Entwässerungskonzept, Regenrückhaltung und Schmutzwasser	24
4.1.5 Klimaschutz / Energieversorgungskonzept	25
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	25
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	25
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	37
4.2.3 Verkehrliche Erschließung.....	40
4.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41

4.2.5 Grünflächen.....	42
4.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	42
4.2.7 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz	49
4.2.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Müllsammelplätze	51
4.2.9 Immissionsschutz	51
4.2.10 Ver- und Entsorgung.....	53
4.2.11 Technische Infrastruktur / Brandschutz.....	53
4.2.12 Örtliche Bauvorschriften	53
5. Auswirkungen der Planung	58
6. Abwägung.....	58
7. Planungsalternativen	59
8. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	60
9. Kosten	60
10. Flächenzusammenstellung	60
11. Rechtsgrundlagen.....	61
12. Quellenverzeichnis.....	62

II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (Hauptkarte)	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans mit Markierung des Geltungsbereichs (in gelb)	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (in gelb).....	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (in rot).....	11
Abbildung 5: Übersicht angrenzender Bebauungspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs in rot (Geoportal SH)	12
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild mit Darstellung des Plangebiets (in rot).....	15
Abbildung 7: Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 1023 (Kartengrundlage LHK).16	
Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1023 (Kartengrundlage LHK)	17
Abbildung 10: Bestandssituation des Plangebiets mit Umgebung (Luftbild Geoportal SH)	18
Abbildung 11: Städtebaulicher Masterplan (Stand Juli 2025).....	24

Auftraggeberin:



Landeshauptstadt Kiel

vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Fleethörn 9
24103 Kiel

Auftragnehmer:



E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

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

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 „Altes Postareal“ der Landeshauptstadt Kiel hat die Zielsetzung, auf dem ehemaligen Postareal vor dem Hintergrund des in der Landeshauptstadt Kiel bestehenden erhöhten Wohnraumbedarfs ein neues Wohnquartier zu errichten und darüber hinaus die Verknüpfung des Stadtteils Gaarden mit der Innenstadt zu verbessern. Es soll ein Quartier mit eigener Identität in enger räumlicher Verknüpfung mit den angrenzenden Bereichen des Stadtteils Gaarden entstehen und eine Scharnier- und Verbindungsfunktion zwischen Gaarden, dem Hörn-Areal und damit der Kieler Innenstadt erfüllen. Das Plangebiet erstreckt sich von der Werftstraße im Westen bis zur Schulstraße im Osten und wird im Süden durch die Straße Karlstal begrenzt. Im Norden liegt deutlich topographisch erhöht der Pastor-Gosch-Weg.

Das innenstadtnahe und gut erschlossene Gebiet, das lange Zeit durch die Deutsche Post AG genutzt wurde und derzeit weitestgehend brachliegt, weist keine der Lagegunst angemessene Nutzung auf. Ziel ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte Nachnutzung mit angemessener baulicher Dichte zu schaffen.

Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets stellt ein erstmals im Jahr 2022 und bis ins Jahr 2025 mehrfach überarbeiteter städtebaulicher Masterplan dar, der aufbauend auf dem Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung aus dem Jahr 2019 erarbeitet wurde. Im Rahmen der durchgeführten Mehrfachbeauftragung zur städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltung wurde ein Gesamtkonzept prämiert, das den besonderen städtebaulichen Herausforderungen des Standorts gerecht wird und gleichzeitig ein neues, qualitativ hochwertiges Quartier mit einem hohen Grünanteil für die Landeshauptstadt Kiel entwickelt. Innerhalb des Plangebiets ist die Realisierung von Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Büronutzungen, die insbesondere entlang der Werftstraße vorgesehen sind, sowie einer Kindertagesstätte geplant. 30% der Wohnfläche sind insgesamt als öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen.

Diese planerische Zielsetzung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 erforderlich ist.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt heute für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf weicht insofern von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab, dass aufgrund der überwiegend angestrebten Wohnnutzung der Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der deutlich kleinere Teil des Plangebiets wird als urbanes Gebiet festgesetzt, wodurch der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche entsprochen wird. Aufgrund der geringfügigen Abweichung wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung zur Klarstellung und Widerspruchsfreiheit angepasst.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr.

189 S. 1, 9) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I N. 176) liegt unter 20.000 m².
- Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Bebauungsplan weist ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet aus. Hieraus ergibt sich keine Vorprüfungspflicht nach UVPG. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung offensichtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I N. 323), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 3 des Gesetzes am 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I N. 58) zu beachten sind.

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

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

Ergänzend zum Bebauungsplan werden weitere Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Grundstücks in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt Kiel geregelt.

2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 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. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der sich in der Auslegung befindende 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans, der unter der Bezeichnung Planungsraum II den Regionalplan für den derzeitigen Planungsraum III perspektivisch ersetzt.

2.2.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Zur Sicherung einer hohen Lebensqualität und der Daseinsvorsorge besteht der erste Grundsatz des Landesentwicklungsplan (LEP) darin, eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sicher zu stellen. Dabei soll das Angebot den künftigen Wohnungsbedarf decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragenden Rechnung tragen (Kapitel 3.6). Die Landeshauptstadt Kiel (LHK) unterliegt einem hohen Siedlungsdruck und stellt als Oberzentrum – das Plangebiet selbst wird als Verdichtungsraum dargestellt – zusätzlich einen Schwerpunkt im Wohnungsbau dar. Somit erhält sie als ein Ziel der landesplanerischen Raumordnung eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs (Kapitel 3.6.1).

Mit der geplanten Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Areals in ein überwiegend dem Wohnen dienendem Gebiet – ergänzt durch ein urbanes Gebiet mit Mischnutzungen – wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen. Die Entwicklung knüpft räumlich an bestehende Wohnquartiere an und trägt darüber hinaus durch die Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Stadtbereichs zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz des LEP, wonach die Inanspruchnahme neuer Flächen landesweit reduziert werden soll (Kapitel 3.9).

Ein weiteres Ziel des LEP besteht darin, der Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu gewähren, welches durch die Tatsache, dass eine bereits erschlossene Fläche im Siedlungsgefüge umgenutzt wird, nachgekommen wird. Damit trägt die Entwicklung des Plangebiets auch dem fünften Grundsatz des LEP Rechnung, wonach die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden durch die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen in siedlungsstrukturell integrierter Lage verringert und vorhandene Baulandreserven mobilisiert werden sollen. (Kapitel 3.9)

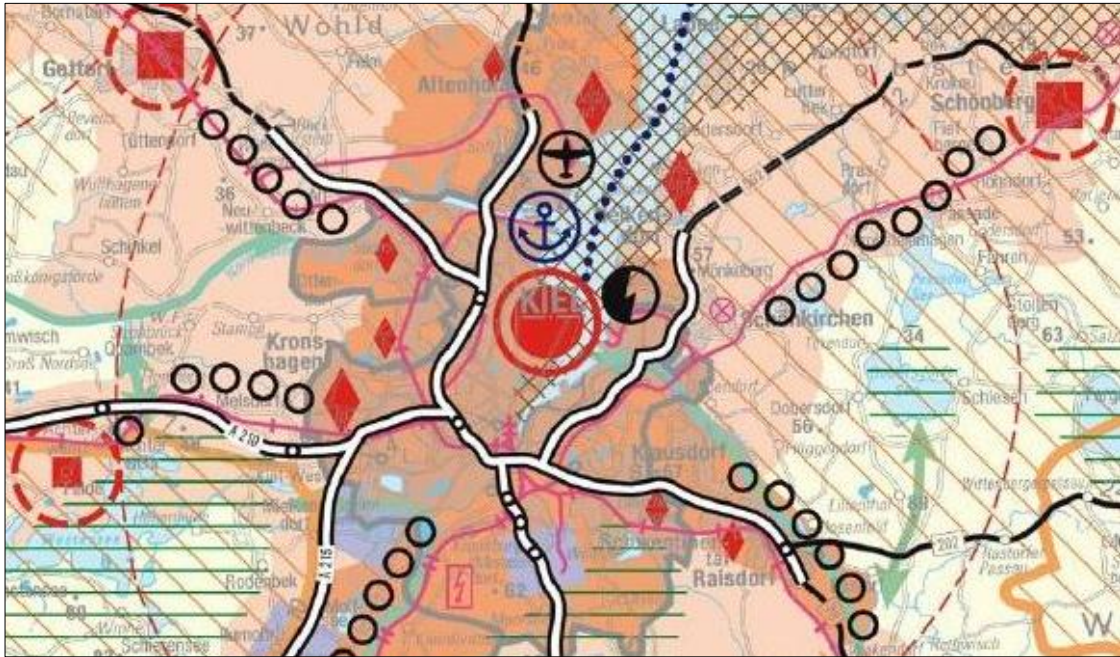


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (Hauptkarte)

2.2.3 Regionalplan Schleswig-Holstein

Der Regionalplan konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben für den Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte. Die Regionalpläne für drei Planungsräume des Landes Schleswig-Holstein befinden sich derzeit in der Neuaufstellung. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen.

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. Die Wertstraße, die westlich an das Plangebiet angrenzt, wird als regionale Straßenverbindung dargestellt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in der Nähe der Bundesstraße B502, welche die überregionale Anbindung der Landeshauptstadt Kiel Richtung Nordost und in den Süden sichert. Ein Teilbereich im Westen des Plangebiets liegt im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II misst der Schaffung von attraktivem, bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Zielgruppen unter anderem durch Innenentwicklung (Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen) eine besondere Bedeutung bei (RP 2025, Kapitel 5.1). Darüber hinaus wird als ein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt u.a. die Aufwertung des Stadtteils Gaarden-Ost, in dem das Plangebiet liegt, genannt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Sie dient deren Umsetzung, indem eine ehemals gewerblich genutzte, derzeit brachliegende und bereits gut erschlossene Fläche einer wohnbaulichen und ergänzenden Nutzung zugeführt wird. Damit wird nicht nur dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Darüber hinaus sieht die Planung die Schaffung qualitätvoller, öffentlich zugänglicher Freiräume vor, die einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und zur städtebaulichen Integration des neuen Quartiers leisten.

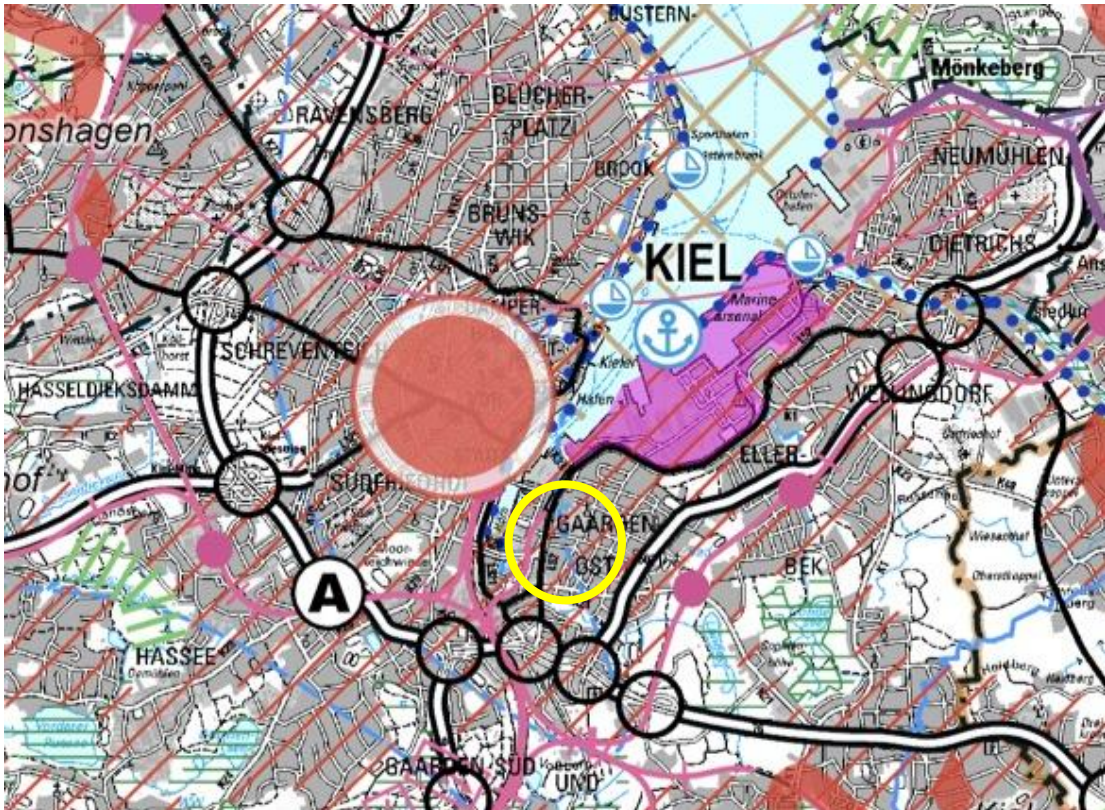


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans mit Markierung des Geltungsbereichs (in gelb)

2.2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kiel aus dem Jahr 2000 stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs das Symbol „Post“ als Einrichtung und Anlage zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf weicht insofern von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab, dass aufgrund der überwiegend angestrebten Wohnnutzung der Großteils Plangebiets im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der deutlich kleinere Teil des Plangebiets, in dem Mischnutzungen vorgesehen sind, wird als urbanes Gebiet festgesetzt, wodurch der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche entsprochen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da bereits in östlicher Richtung bestehende angrenzende Wohnnutzungen erweitert werden sollen, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachvollzogen werden kann. Der Bereich des Plangebiets wird künftig als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (in gelb)

2.2.5 Landschaftsplan

Dem Landschaftsplan wurde am 04.12.2000 von der Ratsversammlung zugestimmt. Er ist im Rahmen der Selbstbindung verbindlich für die Bauleitplanung. 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.

Entlang des Pastor-Gosch-Wegs ist ein öffentlicher Grünzug dargestellt, der einen geplanten Wanderweg umfasst. Der Wanderweg geht in westlicher Richtung in den Fuß- und Radweg auf der Brücke Werftstraße und der Hörnbrücke über. Im Übergangsbereich ist ein vorhandener Aussichtspunkt dargestellt. Von dort verläuft ein Grünzug Richtung Norden.

Richtung Osten ist im weiteren Verlauf des Grünzugs am Pastor-Gosch-Weg auf der anderen Seite der Schulstraße eine Grünverbindung dargestellt. Auf der Mauerböschung und entlang der Schulstraße sind landschaftsprägende Gehölze vermerkt. Entlang der Werftstraße westlich des Plangebiets verläuft der Osteeküsten-Radweg.

Die Fachkarten des Landschaftsplanes beinhalten folgende, für das Bebauungsplan-gebiet relevante Aussagen: In der Karte 5 Uferbereiche und Gewässertiefen wird für das Plangebiet die Kennzeichnung als Seevogelbrutplatz dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (in rot)

2.2.6 Geltendes Planungsrecht und angrenzende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1023 liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, weshalb sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB richtet.

Für das Plangebiet wurden in den Jahren 1998 und 1999 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 835 (alt), Nr. 835 (neu) sowie Nr. 902 (neu-)gefasst und wieder aufgehoben.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 erforderlich. In diesem Zuge sollen die im Jahr 1999 gefassten, aber bislang nicht bekanntgemachten Aufhebungsbeschlüsse Bebauungsplan Nr. 835 (neu) und Bebauungsplan Nr. 902 öffentlich bekannt gemacht werden.

Östlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 436 vom 02. Februar 1985 an, welcher ein Kerngebiet ausweist. Die als Baufelder ausgewiesenen Flächen sind entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 60% überbaubar. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs hingegen von 1,8. Im nordwestlichen Teilbereich sind sechs Vollgeschosse, im nordöstlichen Teilbereich fünf, angrenzend an die Elisabethstraße acht und im südlichen Teilbereich sechs Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. An der Schulstraße sind öffentliche Parkplätze festgesetzt. Zudem sind die Johannesstraße, die Elisabethstraße, der Vinetaplatz, der Ebertplatz, Karlstal und die Schulstraße als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 463 diente innerhalb des Geltungsbereichs dem textlichen Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen.

Westlich des Plangebiets und der Bahngleise gelten die Bebauungspläne Nr. 841 und 814, die jedoch nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Nördlich und südlich des Plangebiets grenzen keine Bebauungspläne an. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich dort nach § 34 BauGB.

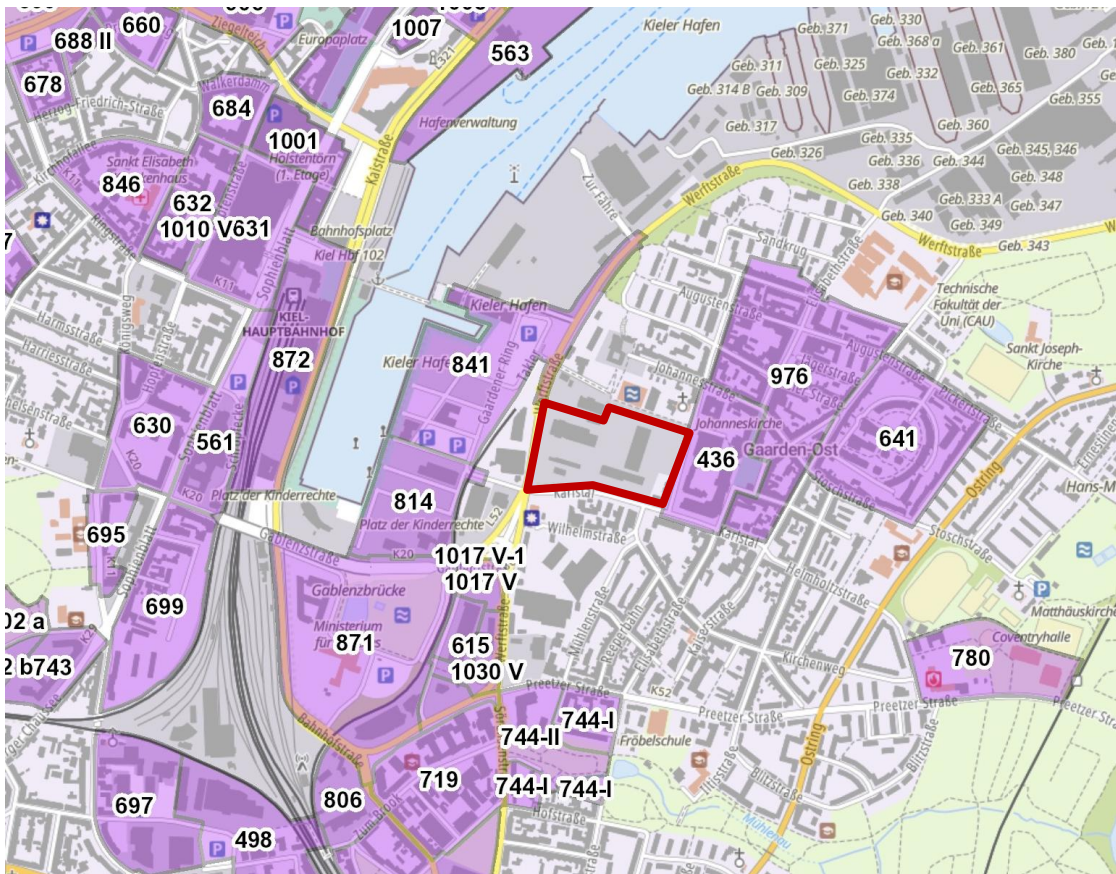


Abbildung 5: Übersicht angrenzender Bebauungspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs in rot (Geoportal SH)

2.2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK)

Im Frühjahr 2009 hat die Ratsversammlung der Landeshauptstadt 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 für die Landeshauptstadt Kiel weiterentwickelt, das am 17. Februar 2011 beschlossen wurde. 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 Gaarden-Ost findet seit der Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ durch verschiedene Konzepte und Maßnahmen eine integrierte Stadtteilentwicklung statt. Ziel ist die Schaffung einer städtischen Infrastruktur, die durch Verknüpfung der unterschiedlichsten Maßnahmen die sozialen Problemlagen der Bewohnerinnen und Bewohner, der Kinder und Jugendlichen nachhaltig verbessert. Flankiert wird dies

durch nicht-investive Maßnahmen. Die Förderung von Projekten umfasst Wohnen und Wohnumfeld, Ökologie, Stadtteilleben, Kultur und Freizeit sowie Sozialwesen und wirtschaftsflankierende Maßnahmen. Inhaltlich sollen die Prioritäten im Bereich Kinderbetreuung und Bildung (Schulen) liegen.

Darüber hinaus weist Gaarden aufgrund der sozialen Problemdichte erheblichen Handlungsbedarf. Als hochverdichteter Stadtteil mit u. a. vergleichsweise vielen kleinen Wohnungen, einem hohen Anteil von Altbauwohnungen und kaum Wohnungen für größere Familien sind Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnens und des Wohnumfeldes notwendig.

2.2.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)

Das am 18.11.2021 von der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel beschlossene und seitdem von der Verwaltung anzuwendende Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) ist auf Basis des bis zum 18.11.2021 angewandten Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Kiel (GEKK) aus dem Jahr 2010 entstanden. Das Ziel ist 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.

Zur Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Kiel wurden innerhalb des EZK fünf übergeordnete Entwicklungszielstellungen aufgestellt. Dabei hält das Ziel 4 explizit die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung fest. Im Kontext dieses Ziels sollen die Nahversorgungsangebote in den Zentren gesichert und weiterentwickelt werden. Ebenfalls sollen städtebaulich integrierte Standorte gesichert, gestärkt und ergänzt werden. Gleichzeitig sollen dabei schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und auf die ZVB vermieden werden. Die Entwicklungsziele werden mithilfe von Steuerungsleitsätzen konkretisiert, um eine bestmögliche Entwicklung des Einzelhandels zu gewährleisten und ein Bewertungsinstrument für künftige Planungsentscheidungen zugrunde legen zu können. Sie gewährleisten zudem eine gewisse Flexibilität bei Einzelfallentscheidungen und sichern die Standortstruktur des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Kiel zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung und weiteren Ausgestaltung. In Kombination mit der Sortimentsliste garantieren die Leitsätze eine rechtssichere Ausgestaltung von Bebauungsplänen und Zulässigkeitsentscheidungen. Der Leitsatz II besagt hierbei explizit, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär in den ZVB und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorzusehen ist. Gemäß der Versorgungsfunktion des jeweiligen ZVB sowie gemäß Hierarchiestufe erfolgt die Differenzierung der Zulässigkeit von Ansiedlungstypen. Die Vorhaben sind dabei standortgerecht zu dimensionieren. Nahversorgungsbetriebe, die der direkten Versorgung des Gebietes dienen, sind in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind hingegen außerhalb integrierter Lagen nicht zulässig. An diesen Standorten dürfen nur ausnahmsweise Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort Arbeitenden zugelassen werden.

Östlich des Plangebiets unweit der Schulstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Gaarden Ost“ mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten, nördlich grenzt ein Lebensmitteldiscounter an. Somit liegt das Plangebiet in einem gut versorgten Bereich Kiels, da die Angebote innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen sind.

Laut Entwicklungsempfehlungen ist für das Gebiet Gaarden, in dem sich das Plangebiet befindet, der Ausbau und die Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen. Dies soll durch die Erweiterung bestehender sowie die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte innerhalb dieses Bereichs oder perspektivisch auf dem Hörn-Gelände erfolgen. Für nicht integrierte Lagen sowie für Sonderstandorten sind hingegen über den Bestandsschutz hinaus keine neuen Ansiedlungen oder Erweiterungen vorgesehen. Angesichts der hohen Handlungsbedarfe im Stadtteil ist – bei der Entwicklung von Wohnbebauung im direkten Umfeld der Betriebe an der Wertstraße – zu prüfen, inwiefern die bestandssichernde Entwicklung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte im Sinne der im Nahversorgungskonzepten aufgezeigten Handlungsprioritäten möglich ist.

2.2.9 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 nicht unmittelbar als zu berücksichtigender Stadtraum im Freiräumlichen Leitbild dargestellt. Entlang des Pastor-Gosch-Weges verläuft eine bedeutsame Grünverbindung sowie ein Teilbereich des Förderings. Richtung Osten ist im weiteren Verlauf des Grünzugs am Pastor-Gosch-Weg auf der anderen Seite der Schulstraße eine Grünverbindung dargestellt. Die Intentionen des Freiräumlichen Leitbildes sollen im Bebauungsplan Anklang finden und sich in einem gesamten Freiraumkonzept wiederfinden.

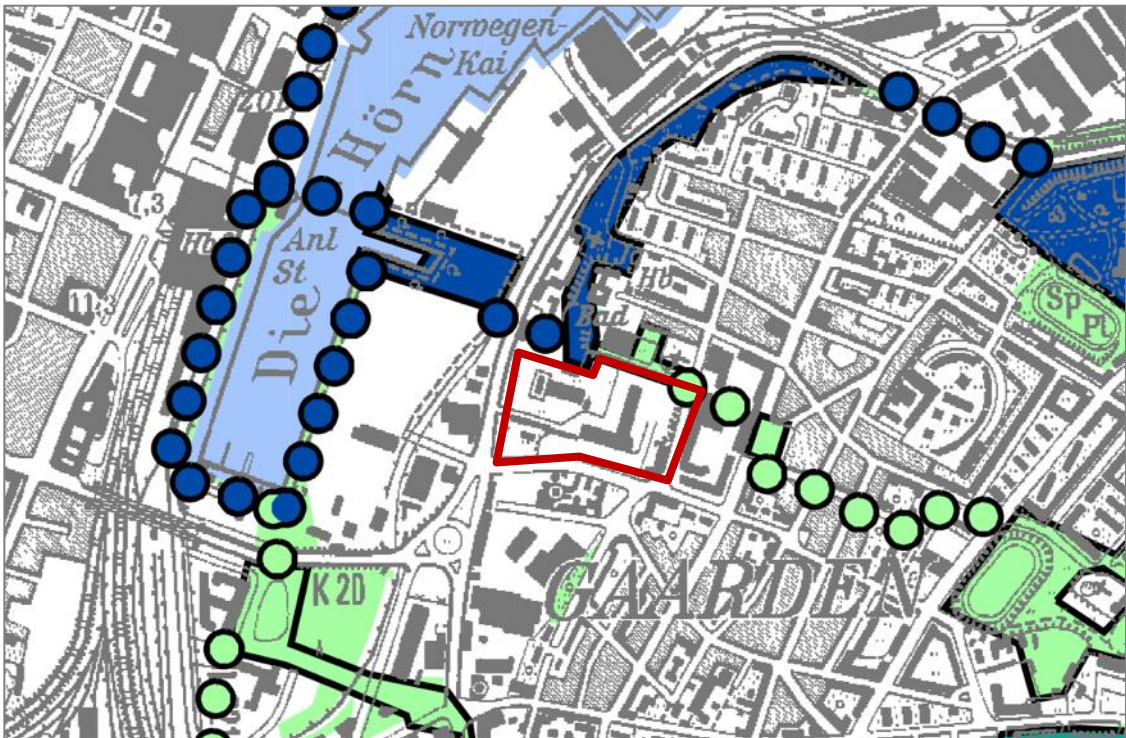


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Freiräumlichen Leitbild mit Darstellung des Plangebiets (in rot)

2.3 Verfahren

2.3.1 Verfahrensschritte

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 3. Mai 2018 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung am __.__.20__ vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden. Ferner wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf am __.__.20__ in der Sitzung des Ortsbeirates Gaarden vorgestellt und der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung

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

Durch die vorliegende Planung sind im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023, der die planungsrechtliche Ausweisung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einer Kindertagesstätte zum Ziel hat, die Belange von Kindern und Jugendlichen absehbar unmittelbar betroffen. Dazu gehört die Gestaltung des Außengeländes der Kindertagesstätten gemäß der „Leitlinie für Kinder- und Jugendbeteiligung in Kiel“.

Nach Artikel 3 Abs. 1 UN-Kinderrechtskonvention ist das Wohl des Kindes vorrangig zu berücksichtigen. Entsprechende Regelungen zur späteren Kinder- bzw. Jugendbeteiligung, wie z.B. bei der Gestaltung der Frei-, Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen werden in den städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplans entsprechend aufgenommen.

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

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

3. PLANGEBIET

3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1023 liegt östlich der Kieler Hörn im Stadtteil Gaarden-Ost. Das Vorhaben erstreckt sich zwischen dem Pastor-Gosch-Weg im Norden, der Schulstraße im Osten, Karlstal im Süden und der Werftstraße im Westen. Die Lage des Plangebiets und der Geltungsbereich können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

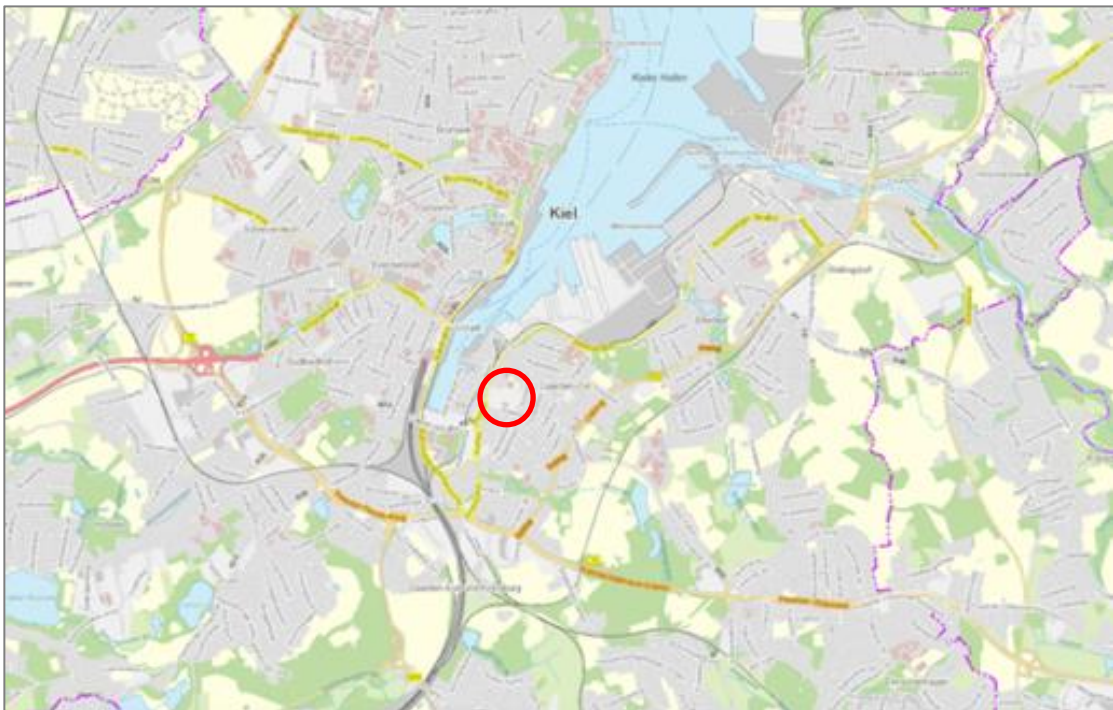


Abbildung 7: Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 1023 (Kartengrundlage LHK)



Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1023 (Kartengrundlage LHK)

Nördlich des derzeit weitestgehend brachliegenden Plangebiets befinden sich neben einem Lebensmitteldiscounter eine Jugendherberge, die Grundschule Kiel-Gaarden mit Sporthalle, ein städtisches Kindertagesheim und eine Kindertagesstätte sowie eine Kirche. Zudem besteht über die Gaardener Brücke eine Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die der Werftstraße bis zur Hörn. Weiter nördlich befindet sich westlich der Werftstraße der Norwegenkai. Östlich und südlich des Geltungsbereiches finden sich neben Wohnnutzungen gewerblich genutzte Flächen, die u. a. unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen, ein Parkhaus sowie Dienstleistungsbetriebe beherbergen. Westlich des Plangebiets, jenseits der Werftstraße, befinden sich großflächige gewerbliche Nutzungen sowie eine weitere Kirche.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1023 umfasst rund 50.600 m², wovon ca. 21.800 m² auf das allgemeine Wohngebiet und ca. 13.300 m² auf das urbane Gebiet entfallen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen betragen ca. 4.600 m², die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 2.100 m² sowie die öffentlichen Grünflächen insgesamt 8.800 m².

Die Flurstücke 259 und 169 der Gemarkung Kiel-N, Flur 14 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Flurstücke 132, 287 und 286, Gemarkung Kiel-N, Flur 14, die den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs bilden, befinden sich in anderweitigem Privateigentum.

3.2 Bestandssituation

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wurde bis Ende des Jahres 2020 von der Deutschen Post AG als Betriebs- und Verwaltungsstandort genutzt. Das Postareal setzt sich aus dem oberen und

unteren Posthof zusammen, die im östlichen Bereich durch eine Rampe miteinander verbunden sind. Mittlerweile ist das Areal vollständig ungenutzt.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist zum einen durch gewerbliche teils großflächige Nutzungen und damit verbundene stark versiegelten Flächen mit geringen Gehölzbeständen geprägt. Östlich grenzen Wohngebiete, die durch historische Blockrandbebauung mit teilweise stark durchgrüneten Innenhöfen geprägt sind, an. Eine nähere Beschreibung der vorhandenen Nutzungen und Typologien im Plangebiet und seiner Umgebung folgt im Kapitel 3.3.

Ein großer Teil der Fläche ist bereits durch gepflasterte und asphaltierte Oberflächen überformt und entsprechend von versiegelten und vegetationsarmen Teilflächen geprägt. Vegetationsbestände finden sich vornehmlich in den Randbereichen. Auf den steilen Böschungen oberhalb der Stützmauer im Norden (südlich des Pastor-Gosch-Wegs) und Osten (in Richtung Schulstraße) hat sich ein urbanes Gehölz entwickelt. Im Nahbereich der (ehemaligen) Gebäude, Stellplatzflächen und Rampen sind kleinflächige Bestände von urbanem Gebüsch vorzufinden. Entlang des Straße Karlstal finden sich eine Baumreihe, die ein gesetzlich geschütztes Biotop bildet.

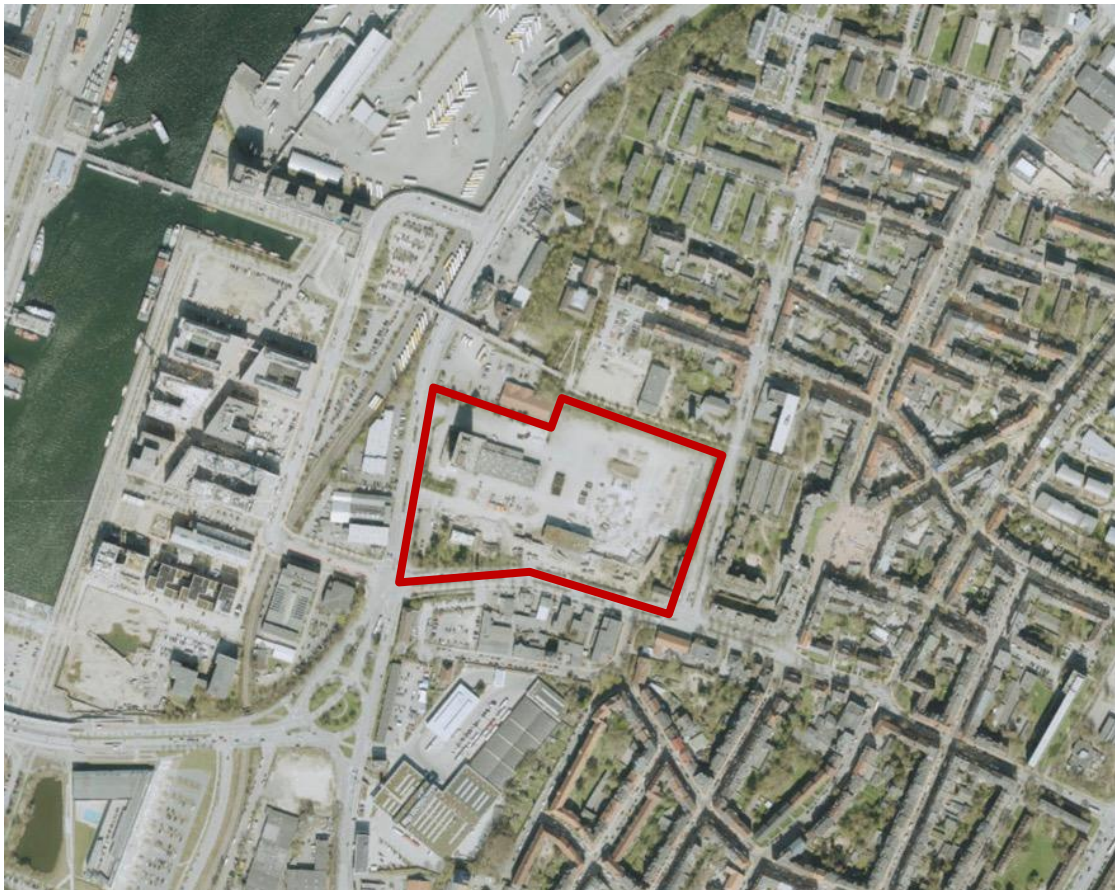


Abbildung 9: Bestandssituation des Plangebiets mit Umgebung (Luftbild Geoport SH)

Altlasten

Das Grundstück zwischen Wertstraße und der Straße Karlstal wurde ab 1903 für Schmiedearbeiten der ehemaligen Friedrich Krupp Germaniawerft genutzt. Ab 1967 wurde mit dem Bau der von der Deutschen Post AG genutzten und bis zuletzt auf dem Grundstück befindlichen Gebäude begonnen, die 1971 um weitere Gebäude erweitert wurden. Als ehemaliges Postareal und aufgrund der gewerblich-industriellen Vornut-

zungen wurde die Fläche im Jahr 2011 im Altlastenhinweiskataster des Umweltschutzamtes der Landeshauptstadt Kiel als altlastenverdächtige Fläche, konkret „Altstandort“ eingestuft. Im Rahmen einer ergänzenden Schadstoffuntersuchung wurde im Mai 2022 überprüft, ob eine schädliche Bodenveränderung gem. § 7 Bundesbodenschutzgesetz vorliegt bzw. ein Handlungsbedarf für eine Sanierung besteht. Hierfür wurde eine Bestandsaufnahme, mehrere Baugrundaufschlüsse sowie chemische Boden- und Wasseranalysen durchgeführt.

Da das Grundstück nahezu komplett versiegelt ist (s. o), ist der Wirkungspfad Boden – Mensch nicht aktiv. Für die analysierten Parameter wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Der Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist ebenfalls nicht aktiv. Hinsichtlich des Grundwassers bestehen aus Altlastensicht keine Schutzgutbetroffenheit und kein Sanierungsbedarf.

Zusammenfassend zeigen die aktuellen Untersuchungen des Bodens in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der früheren Erkundungen auf dem Grundstück keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen an. Die Flurstücke 169 und 259, Flur 14, Gemarkung Kiel-N wurden daher aus dem Altlastenverdacht entlassen, der Altlastenverdacht kann somit als ausgeräumt betrachtet werden.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes aus Juni 2018 muss davon ausgegangen werden, dass evtl. eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Vor Beginn von Erdarbeiten ist daher die betroffene Fläche auf Kampfmittelfreiheit zu überprüfen.

3.3 Städtebauliche und räumliche Analyse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1023 befindet sich im Westen des Stadtteils Kiel-Gaarden östlich der Kieler Hörn. Das Plangebiet ist dreiseitig von Straßenverkehrsflächen umgeben. Östlich schließt die Schulstraße und südlich die Straße Karlstal an. Westlich wird das Plangebiet durch die Werftstraße begrenzt. In nördlicher Richtung grenzt zum Teil der Pastor-Gosch-Weg an, der lediglich für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen passierbar ist. Auf Höhe des Übergangs zwischen Pastor-Gosch-Weg und Gaardener Brücke schließen baulich genutzte Flächen an das Plangebiet an, die von einem Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen Parkflächen genutzt werden. Eine räumliche Besonderheit des Plangebiets bildet die einstige Abtragung des Fördehangs, die im Zuge der ursprünglichen Nutzung vorgenommen wurde. Als Folge wurde die gesamte Fläche auf das Niveau der Werftstraße gebracht.

Der Standort profitiert von seiner Lagegunst und Nähe zum Kieler Stadtzentrum, weist jedoch in seiner Umgebung sehr heterogene Bebauungsstrukturen und Nutzungen auf:

Die Eigenart der näheren Umgebung ist zum einen im Nordwesten durch Gewerbeeinheiten geprägt, die sich durch groß- und kleinmaßstäbliche gewerblich genutzte Gebäude auszeichnet. Hier finden sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter sowie weitere Dienstleistungsangebote.

Die Nutzungen auf der nördlich angrenzenden Geländeerhebung, die sich durch eine die Jugendherberge Kiel, die neue Grundschule Kiel-Gaarden mit Sporthalle, eine Kindertagestätte sowie eine Kirche kennzeichnen, zeigen die hohe Nutzungsvielfalt der prägenden Umgebung.

An der Ecke Karlstraße/Schulstraße schließt Richtung Süden ein einheitlich durch großzügige Blockrandbebauung gestaltetes Wohnquartier an. Östlich der zweispurigen Schulstraße zeichnet sich eine durch überwiegende Wohnnutzung geprägte städtebauliche Einheit heraus, deren Gebäude um den Vinetaplatz gruppieren. Am Vinetaplatz finden sich kleinere gewerbliche sowie gastronomische Angebote. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Karlstal begrenzt. Dieser Bereich ist durch diverse kleinere gewerbliche und soziale Einheiten geprägt. Die Werftstraße bildet als vierspurige Straße die westliche Begrenzung und wirkt als Zäsur im städtischen Gefüge. Hier sind größere Gewerbeeinheiten vorhanden.

3.4 Erschließungssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schulstraße, im Süden an die Straße Karlstal und im Westen an die Werftstraße und wird über diese erschlossen. Südlich des Plangebiets soll die Trasse der zukünftigen Stadtbahn verlaufen und über die Straße Karlstal an das Bahnnetz angebunden werden. Geplant ist die Erschließung des neuen Wohnquartiers über die westlich angrenzende Werftstraße und die südlich angrenzende Straße Karlstal durch eine diese beiden Straßen verbindende neue Erschließungsstraße. Zudem ist eine private Stichstraße weiter Richtung Ecke Karlstal/Werftstraße geplant.

3.5 Naturräumliche Situation

Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope. Gefährdete Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins wurden nicht festgestellt. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich straßenbegleitend zum Karlstal eine Allee, welche ein geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG darstellt.

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 Geltungsbereichs von Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die Baumschutzverordnung gilt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gem. der Kartierung des Büros Bioplan PartG 122 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kiel als schützenswert einzustufen sind.

Von besonderer Bedeutung ist ein schützenswerter Großbaum (Blutbuche) an der Kreuzung Werftstraße/Karlstal.

Artenschutz

In den Jahren 2019 und 2022 wurden vom Büro Bioplan PartG artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, die sich auf die Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen beschränkten. Im Juli 2025 erfolgte eine zusätzliche Spezialuntersuchung (Ausflugszählung mit 8 Personen gleichzeitig sowie 2 Personen mit Wärmebildkamera) an den noch nicht zurückgebauten Bestandsgebäuden. Eine weitere Untersuchung zu einer möglichen Winterquartiernutzung in diesen Gebäuden ist für den August/September und September/Oktober 2025 geplant. Hinzu kommt eine Höhlenbaumkartierung der noch vorhandenen Bäume im Winter 2025/26 zur Ermittlung möglicher Baumquartiere von Fledermäusen sowie eine endoskopische Eignungsüberprüfung im Frühjahr 2026. Die Ergebnisse dieser Erfassungen werden im Rahmen eines noch anzufertigenden finalen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dokumentiert (Bioplan PartG i. Vorb.). Die bisher vorliegenden Ergebnisse führen zu der vorläufigen artenschutzrechtlichen Beurteilung, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden, so dass den Planungen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberbrückbaren Hürden entgehen.

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die finalen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung stehen Anfang 2026 zur Verfügung und werden entsprechend in der Begründung ergänzt.

Boden

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden im Bereich der geplanten Gebäudekomplexe vom 16. Mai 2022 bis zum 24. Mai 2022 insgesamt 33 Kleinrammbohrungen und zehn Drucksondierungen durchgeführt. Unter der Oberflächenbefestigung stehen demnach zunächst rollige Auffüllungen an, die sich überwiegend aus grobsandigen, teils kiesigen, teils schluffigen Fein- und Mittelsanden zusammensetzen. Örtlich wurden zudem unterschiedlich hohe Anteile an anthropogenen Beimengungen angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen ist der Baugrund aus einer Wechsellagerung von Beckenschluffen, Geschiebemergeln und Sanden geprägt, die in unterschiedlichen Mächtigkeiten und Ausdehnungen auftreten. Die geplanten Gebäudekomplexe, welche bereichsweise mit ein bis zwei Untergeschossen vorgesehen sind, können grundsätzlich in den gewachsenen Böden flach gegründet werden. Möglicherweise sind lokal anstehende, nicht tragfähige Böden gegen Füllboden auszutauschen oder zu verdichten.

Im östlichen Teil des Plangebiets wurden höhere Grundwasserstände gemessen als im westlichen Teil, weshalb von einem Grundwassergefälle zur Kieler Förde in Richtung Westen auszugehen ist. Die vorläufigen Bemessungswasserstände liegen im Bereich der geplanten Bebauung bei + 7,3 m über Normalhöhennull (üNHN) für das Baufeld im Westen, bei + 8,0 m üNHN für das Baufeld im Süden und + 8,5 m üNHN für das Baufeld im Osten. Bei der Herstellung von Untergeschossen im Grundwasser können in Abhängigkeit zur Tiefenlage sowie ggf. erforderlicher Bodenaustauschmaßnahmen Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich sein. Des Weiteren sollte im Hinblick auf die spätere Trockenhaltung der Gebäude die grundwasserstauende Wirkung der Stützwände Nord und Ost inklusive ihrer Entwässerungselemente erkundet werden.

3.6 Denkmalschutz

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

- Jugendherberge 9338 LD, Johannastraße 1,
- St.-Johannes-Kirche 11925 LD, Schulstraße 30.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG SH, in der Neufassung vom 30. Dezember 2014, bedürfen Veränderungen der Umgebung unbeweglicher Kulturdenkmale der Genehmigung, wenn sie geeignet sind, deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Die Genehmigung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmale.

Archäologie

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planvorhaben / städtebauliches Konzept / Planungsalternativen

4.1.1 Planungshistorie

Im Rahmen einer städtebaulich-freiraumplanerischen Mehrfachbeauftragung wurde 2019 ein städtebaulicher Entwurf zur Umstrukturierung des ehemaligen Postareals erarbeitet. Der Entwurf des Büros Trojan und Trojan aus Darmstadt in Zusammenarbeit mit den Büros Brauns Architektur sowie Adler & Olesch Landschaftsarchitekten wurde als Siegerentwurf prämiert.

Dieser Entwurf wurde nach einem Eigentümerwechsel durch das Büro Schenk Fleischhaker Architekten überarbeitet und in einen städtebaulichen Masterplan überführt. Für die Gestaltung der Freiräume ist seitdem das Büro arbos Freiraumplanung zuständig.

Darauf aufbauend wurde 2023 ein zweiphasiges städtebaulich-hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ziel in der Konkretisierung des städtebaulichen Masterplans sowie der hochbaulichen Ausformulierung der einzelnen Baukörper bestand. Die unter anderem durch die Landeshauptstadt Kiel verfolgten Ziele, die besondere Topografie sowie das städtebauliche Umfeld des Plangebiets einzubeziehen, waren ein wichtiger Bestandteil des Verfahrens.

Parallel wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das ergänzend zum Masterplan die Grundlage für die Bebauung innerhalb des ehemaligen Postareals bildet. Es veranschaulicht alle wesentlichen gestalterischen Ziele der Architektur und der Außenanlagen und ist als gestalterische Richtlinie für die Planung innerhalb des Quartiers zu sehen.

Im Zuge der Schaffung eines neuen Quartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1023 galt es, eine hochwertige und attraktive öffentliche Grün- und Freiraumgestaltung zu verfolgen. Das neu zu planende Stadtquartier sollte sich, trotz der Entwicklung einer starken Eigenidentität, in die bestehende

Umgebung einfügen und die räumliche Verbindung zu angrenzenden Quartieren sicherstellen.

Die in dem konkurrierenden Verfahren erarbeiteten Konzepte wurden durch eine Fachjury, besetzt aus Vertreter*innen der Politik und Öffentlichkeit, anerkannten Architekt*innen, Stadtplaner*innen sowie Vertreter*innen des Investors, bewertet und ein Konzept zum Sieger gekürt. Das vom Büro caspar.schmitzmorkramer gmbh entwickelte Konzept konnte sich durchsetzen und bildet die Grundlage zur Überarbeitung des städtebaulichen Masterplans des Büros Schenk Fleischhaker Architekten. Der Masterplan bildet die planerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

4.1.2 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Stadtgefüge Kiels und seiner vorgesehenen Funktion als verbindendes Element zwischen der Innenstadt und dem Gaardener Zentrum ist dem Vorhaben eine besondere Bedeutung innerhalb der Landeshauptstadt Kiel zuzusprechen. Das Plangebiet nimmt im Stadtteilgefüge Gaardens eine wesentliche Scharnierfunktion ein: Es verbindet unterschiedliche angrenzende Quartiere und stellt einen wichtigen Übergangsraum zum höher gelegenen Schul- und Wohnstandort am Pastor-Gosch-Weg im Norden, dem Gaardener Zentrum im Osten, und den gewerblich geprägten Flächen im südlichen und westlichen Bereich dar. Das Plangebiet liegt zudem in fußläufiger Entfernung zum Kieler Hauptbahnhof und stellt eine Verknüpfung zwischen Gaardener Zentrum und dem Hörn Areal her, einem bedeutenden Hafengebiet mit städtebaulichem Entwicklungs- und Vernetzungspotenzial.

Der städtebauliche Grundgedanke des Entwurfs besteht in der Anpassung der topografischen Gegebenheiten, bei der das Gelände terrassenförmig aufgeschüttet werden soll. Die Terrassierung des Geländes, die sich sowohl auf die Freiraumgestaltung als auch die Hochbauten auswirkt, bildet prägendes Element des Quartiers. Aufgrund dieser besonderen topografischen Eigenschaft sowie der Nähe zu den Werften wird das Projekt seitens der Vorhabenträgerin Werftterrassen genannt.

Der zentrale Anger – eine Parkanlage in der Mitte des Quartiers – wird einen öffentlichen Begegnungsort bilden, um den sich einzelne Wohnhöfe gruppieren und der in Richtung Norden erweitert wird. So soll eine Verbindung zum Pastor-Gosch-Weg entstehen, die über eine Treppenanlage den dortigen Höhenunterschied überwindet.

Vorgesehen sind fünf Baufelder, die als großzügig dimensionierte Höfe ausgebildet werden. Durch die grundsätzliche Anordnung der Baukörper soll der Lärmeintrag in das Plangebiet gemindert und eine gute Belichtung der einzelnen Wohnungen erreicht werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht in der Regel fünf bis sieben, teilweise bis zu acht und neun Geschosse für die Baukörper vor. Im Nordwesten ist darüber hinaus ein Hochpunkt mit 18 Geschossen vorgesehen, der den Eingang in das Quartier markiert.

Neben der Werftstraße und der Straße Karlstal soll die Erschließung über die neue Planstraße „Kleine Fahrt“ erfolgen, über die auch ein Großteil der Stellplätze im Quartier erschlossen werden soll. Dazu gehören die in den Tiefgaragen bzw. Sockelgeschossen untergebrachten privaten Stellplätze sowie ein Großteil der Besucherstellplätze, die sich beidseitig der Fahrbahn in Form von Längs-Parkstreifen befinden.

Die Verkehrsflächen werden durch ein dichtes Wegenetz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ergänzt und so die Durchlässigkeit des Quartiers insbesondere für den

nichtmotorisierten Verkehr erhöht. Die Anbindung des neuen Quartiers an die Schulstraße im Osten erfolgt über eine Treppenanlage. Eine barrierefreie Verbindung zwischen Quartier und Pastor-Gosch-Weg kann aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur über die Rampe im Westen des Quartiers und dann über die Schulstraße erfolgen.

Die Grün- und Freiräume im Quartier Werftterrassen unterteilen sich in öffentliche, private und halböffentliche: Die öffentlichen Räume sind der zentrale Anger, die davon nördlich liegenden sogenannten Hangterrassen mit der Treppenanlage zum Pastor-Gosch-Weg, der Quartiersplatz im Westen mit barrierefreier Verbindung zur Schulstraße sowie die Straße Kleine Fahrt samt ihrer parallelen Wege und Begleitgrün.

Private Freiräume und Spielflächen für Kleinkinder der Anwohner*innen sind innerhalb der Innenhöfe als Orte der Gemeinschaft vorgesehen. Weitere private Flächen sind die Terrassen und Gärten direkt an der Wohnbebauung. Weiterhin verbleiben Großteile im Osten und Südosten des Quartiers in Privateigentum. Die werden mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Halböffentlichen Charakter haben die Vorgartenzonen zwischen Gebäude und Gehweg entlang der Kleinen Fahrt im Westen des Quartiers.



Abbildung 10: Städtebaulicher Masterplan (Stand Juli 2025)

4.1.3 Erschließungskonzept und Mobilitätskonzept

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die Erläuterungen und Ergebnisse sind der verkehrstechnischen Untersuchung und der Mobilitätskonzeption zu entnehmen.

4.1.4 Entwässerungskonzept, Regenrückhaltung und Schmutzwasser

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die Erläuterungen und Ergebnisse sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

4.1.5 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. Gemäß der Kieler Wärmeplanung liegt das Planungsgebiet in Fernwärmeversorgungsgebiet.

Das Vorhabengebiet wird an das vorhandene Fernwärmenetz der Landeshauptstadt Kiel angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das neue Küstenkraftwerk der Kieler Stadtwerke. Dieses 2019 in Betrieb gegangene gasbetriebene Kraftwerk setzt neue Maßstäbe an Effizienz und Nachhaltigkeit und stellt einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar. So konnte zum Beispiel der Kohlendioxidausstoß gegenüber dem Vorgängerkraftwerk um mehr als 70% reduziert werden. Bis 2035 planen die Stadtwerke Kiel die Fernwärmeversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen.

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

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

- die Inanspruchnahme einer vollständig versiegelten und ehemals überbauten, innerstädtischen Grundstücksfläche - wodurch der Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen am Stadtrand entgegengewirkt werden kann,
- die Entwicklung CO₂-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sowie Retentionsflächen,
- die Vermeidung der Gefahr einer Hitzeinselbildung und Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,
- die Reduzierung von Individualverkehren durch die Bebauung eines zentralen, sehr gut an den ÖPNV angebundenen Standortes mit Mobilitätskonzept,
- 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 CO₂-Emissionen nach sich zieht.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept des Masterplans sieht überwiegend Wohnnutzung vor, die durch wohngebietsverträgliche Nutzungen ergänzt werden soll. Insbesondere entlang der

Werftstraße sollen publikumswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen untergebracht werden, die zu einer Funktionsmischung im Quartier beitragen sollen. Zusätzlich ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Entsprechend diesem Konzept soll für das Baufeld entlang der Werftstraße ein urbanes Gebiet (MU) und für die übrigen Baufelder ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Urbanes Gebiet

Es ist städtebaulich gewünscht, dass entlang der Werftstraße öffentlichkeitswirksame Nutzungen entstehen, die einerseits zu einer lebendigen Nutzungsmischung im Sinne der Stadt der kurzen Wege, andererseits zu einer Öffnung des Quartiers nach außen beitragen sollen. Hierdurch soll auch der bereits beschriebenen besonderen Scharnierfunktion des neuen Quartiers als verbindendes Element zwischen der Innenstadt, dem Hauptbahnhof, der Hörn sowie dem Gaardener Zentrum nachgekommen werden.

Aus diesem Grund wird das an der Ecke Werftstraße / Karlstal befindliche Baufeld als urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Anders als im Mischgebiet, das für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im urbanen Gebiet jedoch keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Größe einnehmen. Mit der Festsetzung von urbanen Gebieten wird somit langfristig eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen, gewerblichen, sozialen und weiteren anderen Nutzungsanteilen und veränderbaren Nutzungsschwerpunkten ermöglicht.

Die durch die BauNVO ermöglichte Nutzungsmischung muss innerhalb des festgesetzten urbanen Gebiets auch tatsächlich realisiert werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Dabei sind nicht alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zwingend erforderlich. Es ist jedoch eine Mischung zu entwickeln, in der neben Wohnungen auch andere Bausteine eine erkennbar prägende Rolle spielen. Es ist gewollt, dass in dem als urbanes Gebiet festgesetzten Baufeld eine dem Charakter dieses Baugebiets entsprechende Nutzungsmischung entstehen soll. Um gleichzeitig den gewünschten Charakter im neuen Quartier gewährleisten zu können, ist neben der Sicherung von unterschiedlichen Nutzungen der Schutz vor störenden Einflüssen von Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnnutzung sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen, die im urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zwar allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten:

Ausschluss von Nutzungen

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Gleiches gilt für ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, Wettvertriebsstätten, Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem

Charakter ausgerichtet sind (Striptease-Lokale, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen, Sex-Life-Shows und Swinger-Clubs, etc.).

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

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), sowie Wettvertriebsstätten und Vorführ- bzw. Geschäftsräume mit sexuellem Charakter 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 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 Kundschaft anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Da Bordellen und bordellartigen Betrieben, Sexshops sowie Wettvertriebsstätten, aber auch Vorführ- bzw. Geschäftsräumen mit sexuellem Charakter grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Durch die im selben Baufeld vorgesehene Kindertagesstätte ist das urbane Gebiet zudem durch eine besondere Schutzbedürftigkeit und Sensibilität gekennzeichnet, der Rechnung getragen werden muss.

Insgesamt wird der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet gezielt weit ausgelegt, um dem Bebauungsplan, der eine unbeschränkte Geltungsdauer aufweist, bei veränderten Rahmenbedingungen, ein gewisses Maß an Flexibilität in der Art der Nutzungsmischung mitzugeben.

Die gemäß § 6a BauNVO regelhaft zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden größtenteils ausgeschlossen, um eine Gefährdung der bestehenden Einzelhändler*innen am östlich der Schulstraße gelegenen Vinetaplatz zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie die lediglich der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantem Sortiment. Letztere weisen aufgrund ihrer Eigenart in der Regel kleinere Verkaufsflächen auf als klassische Einzelhandelsbetriebe, die i.S.d. Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine Geschossfläche von bis zu 1.200 m² annehmen können, ohne Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 zu haben. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandelsstruktur am Vinetaplatz ist insbesondere durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment und durch größere Einzelhandelsbetriebe von mehr als 1.200 m² Geschossfläche

mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zu befürchten, weshalb diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie durch lediglich kleinere Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind nicht zu erwarten, zumal auf den mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen aufgrund des durch die festgesetzten Baugrenzen eingeeengten Gebäudezuschnitts mit für größere Betriebe unvorteilhaften Gebäudetiefen keine größeren Betriebe angesiedelt werden können. Daher besteht für diese Nutzungen kein Erfordernis eines Ausschlusses im Bebauungsplan.

Um dem Planungsziel, öffentlichkeitswirksame Nutzungen entlang der Werftstraße unterzubringen, nachzukommen und zudem den Einzelhandel auf ein quartiersverträgliches Maß zu begrenzen, werden im Bebauungsplan hierfür Flächen (mit (A) gekennzeichnet) festgesetzt. Diese beschränken sich auf die die Werftstraße begleitenden Baugrenzen auf einer Tiefe von ca. 16,6 m. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass in den mit (A) gekennzeichneten Flächen die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment lediglich im Erdgeschoss zulässig sind. Die Flächen oberhalb des Erdgeschosses werden demnach für die überwiegende Realisierung von Wohnraum freigehalten. Mit der Konzentration des Einzelhandels im Erdgeschoss an der Werftstraße wird zudem dem Planungsziel nachgekommen, eine Öffnung des Quartiers nach außen, auch für Besucher*innen, zu schaffen, die die stark-frequentierte Werftstraße nutzen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (vergleiche § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) mit zentren- und nachversorgungsrelevantem Sortiment, die beide lediglich in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen nur im Erdgeschoss zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- *Baumarktsortiment i. e. S.*
- *Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse*
- *Campingartikel*
- *Elektrogroßgeräte*
- *Gitter, Rollos, Markisen*
- *Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör*
- *Kinderwagen*
- *Matratzen*
- *Möbel, Küchen, Büromöbel*
- *Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer*
- *Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör*
- *Teppiche, Bodenbeläge*
- *Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- *Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren*

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *(Schnitt-) Blumen*
- *Tiernahrung*

Die aufgelisteten Sortimente entsprechen der sog. Kieler Sortimentsliste aus dem EZK 2021 vom 18.11.2021.

Um dem Planungsziel, Wohnraum innerhalb der Landeshauptstadt Kiel zu schaffen, nachzukommen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes im urbanen Gebiet – mit Ausnahme im Teilbereich MU 4 – ausgeschlossen. In Kombination mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet größtenteils von Fremdenbeherbergung freigehalten und für die Bewohner*innen Kiels vorgehalten wird. Planerisches Ziel ist, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Die Entstehung von Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnumfeld sind aber insbesondere für in relativ kurzen Zeiträumen entstehende und nicht über Jahrzehnte langsam wachsende Quartiere wichtig. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem urbanen Gebiet allgemein zulässig und in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im urbanen Gebiet lediglich auf den Teilbereich MU 4 beschränkt und in den restlichen Teilbereichen des urbanen Gebietes sowie im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Teilbereich MU 4 eignet sich aufgrund seiner direkten Lage an der Kreuzung Werftstraße / Karlstal für die Unterbringung von Hotels o.ä., da der durch diese Betriebe erzeugte Verkehr direkt an der Werftstraße abgefangen und hierdurch die Entwicklung eines ruhigen Wohnumfeldes insbesondere im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet wird.

Um im Teilbereich MU 4 ebenfalls den Besucher*innen der Beherbergungsbetriebe einen gewissen Schutz vor Immissionen und mehr Privatsphäre zu bieten, sind zum Schlafen genutzte Räume erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Erdgeschosszonen sollen zudem für die weiteren, im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen freigehalten werden, um öffentlichkeitswirksame und -nutzbare, belebte Bereiche (sowohl für die Bewohner*innen als auch die Besucher*innen des Quartiers) zu schaffen.

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Im urbanen Gebiet sind – ausgenommen vom MU 4 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Zum Schlafen genutzte Räume von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind lediglich oberhalb des Erdgeschosses zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Den einzelnen Baufeldern des urbanen Gebiets werden aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Kennziffern wie „MU 1“ usw. zugeordnet.

Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass es sich trotz mehrerer Teilbereiche um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet handelt.

Allgemeines Wohngebiet

Um die überwiegend vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan entlang der Karlsstraße und der Schulstraße ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, das insbesondere der Schaffung von Wohnraum dient.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass das Wohnen in dem neuen Quartier die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet die Baugebietskategorie Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen zum Beispiel durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann. Es sind somit neben Wohngebäuden gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich auch Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Entsprechend § 13 BauNVO sind auch Räume für die Ausübung freier Berufe zulässig. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, zulässig. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeiter*innen ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Eine entsprechende feinkörnige Nutzungsmischung soll innerhalb des Plangebiets möglich sein.

Den einzelnen Baufeldern des allgemeinen Wohngebiets werden aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Kennziffern wie „WA 1“ usw. zugeordnet. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass es sich trotz mehrerer Teilbereiche um ein zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet handelt.

Ausschluss von Nutzungen

Wie bereits erläutert, ist das planerische Ziel die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Landeshauptstadt Kiel zu begegnen.

Wie bereits für das urbane Gebiet erläutert, werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um in den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes ein ruhiges Wohnumfeld zu schaffen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da ihr häufig 24-stündiger Betrieb erhebliches Störpotenzial für die Wohnnutzung mit sich bringt. Ihr Ausschluss beugt möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vor. Tankstellen sind

zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte lockere Bebauung integrieren lassen und das Ortsbild – auch durch ihre Werbeanlagen – deutlich entwerten würden. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind (zum Beispiel am Schwedendamm 21 und Werftstraße 245) und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr.

Ferner werden die sonst ebenfalls in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, weil sie in der Regel größere Flächen benötigen, um effizient wirtschaften zu können. Die damit einhergehenden Emissionen durch nächtliche Beleuchtung, den Betrieb von Bewässerungsanlagen und An- und Abfahrten können zu Störungen des Wohnumfeldes führen und damit zu einer Einschränkung der betrieblichen Abläufe.

Mit dem Ausschluss von Wettvertriebsstätten soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen kann (wie oben bereits erläutert), verhindert werden.

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Wettvertriebsstätten jeglicher Art unzulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Gesamtes Plangebiet

Wie bereits erläutert, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu großen Teilen im urbanen Gebiet sowie vollständig im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Um eine Zweckentfremdung der Wohnungen durch langfristige Untervermietungen als Ferienwohnungen (u.a. als Airbnb) zu vermeiden, werden zudem Ferienwohnungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch wird die Fremdenbeherbergung auf ein verträgliches Maß im Plangebiet reduziert und dem Planungsziel der Wohnraumschaffung nachgekommen. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Im Plangebiet sind Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO unzulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante städtebauliche Grundkonzeption des abgestimmten Masterplans sowie die Weiterentwicklung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs, die städtebauliche Eigenart des Baukonzepts und die gewünschte bauliche Dichte wer-

den planungsrechtlich durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzungen in Kombination mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert. Dabei soll insbesondere auch durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschossigkeiten die im Konzept vorgesehene räumliche Diversität innerhalb der jeweiligen Gebäudeensembles sowie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) die im Masterplan abgestimmte bauliche Dichte gewährleistet werden.

Bei Festsetzungen von Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen handelt es sich um grundstücksbezogene Regelungen. Dies bedeutet, dass im Rahmen der späteren Realisierung der hochbaulichen und sonstigen baulichen Anlagen die festgesetzte GRZ bzw. GFZ gemäß §§ 19 und 20 BauNVO auf jedem einzelnen Grundstück eingehalten werden muss. Die Werte von GRZ und GFZ sind relativ und dementsprechend in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgröße zu ermitteln. Die Bildung von Durchschnittswerten über mehrere Grundstücke hinweg ist nicht zulässig.

Aufgrund der vorgesehenen ideellen Teilung der Baugrundstücke werden innerhalb des Bebauungsplans differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierfür wurden das urbane Gebiet und das allgemeine Wohngebiet, wie oben bereits erwähnt, in mehrere Teilbereiche untergliedert (z.B. MU 1, MU 2 etc.). Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass es sich trotz mehrerer Teilbereiche um ein zusammenhängendes urbanes Gebiet und ein zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet handelt. Der Teilbereich WA 5 stellt dabei (als bebauten Grundstück im Bestand) ein gesondertes Grundstück in anderweitigem Privateigentum dar.

Die im Plangebiet festgesetzte GRZ bzw. GFZ wird dabei jeweils als Höchstmaß definiert.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß regelt die dritte Dimension entsprechend dem städtebaulichen Konzept und trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Masterplanung sieht eine variierende Höhenentwicklung (in der Regel fünf bis sechs Vollgeschosse, vereinzelt sieben oder höher) sowohl bezogen auf das gesamte Plangebiet als auch auf die einzelnen Gebäude innerhalb der Baufelder vor.

Charakteristisch für den Städtebau ist die differenzierte Höhengestaltung innerhalb eines Baublocks. So variieren die Geschossigkeiten kleinteilig meist von größtenteils sechs über fünf oder sieben Geschosse. Zudem verfügen die Blockrandbebauungen über abgestaffelte Bereiche, wodurch 5-geschossige Gebäudeeinschnitte entstehen.

Als städtebauliche Besonderheiten sind der 18-geschossige Hochpunkt an der Ecke Kreuzung Werftstraße / Kleine Fahrt (MU 2), der 8-geschossige Gebäudeteil westlich des Angers (MU 1) sowie der 9-geschossige Hochpunkt an der Kreuzung Kleine Fahrt/ Karlstal (WA 4) zu nennen. Die zwei Hochpunkte an den Kreuzungen markieren die Eingänge zum neuen Wohnquartier und tragen zur Identifikation durch dessen Bewohner*innen bei. Der Hochpunkt am Anger bildet in Verlängerung zur öffentlichen Grünfläche einen Merkmalspunkt und trägt zur Adressbildung im Herzen des Quartiers bei.

Um die städtebauliche Konzeption der Höhenentwicklung aus dem Masterplan planungsrechtlich zu sichern, werden die Geschossigkeiten in ihrer Kleinteiligkeit im Bebauungsplan analog zum Masterplan als Höchstmaß festgesetzt. Um eine Abweichung hiervon durch potenzielle Staffelgeschosse, die nach LBO oberhalb des letzten Vollgeschosses zulässig wären, auszuschließen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den Baugebieten dürfen oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse errichtet werden. Dies gilt auch für nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss geltende Geschosse (z.B. Staffel- und Dachgeschosse) (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Hierdurch wird sichergestellt, dass die im Rahmen des Masterplans erarbeitete städtebauliche Konzeption exakt so umgesetzt wird und ein zu unruhiges städtebauliches Bild durch weitere, zurückgestaffelte Geschosse ausgeschlossen wird.

Bestand

Für das Bestandsgebäude an der Ecke Karlstal / Schulstraße wird eine Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, welche der aktuellen Bestandsbebauung entspricht.

Lichte Höhe

Um eine einheitliche Gestaltung im Übergang zwischen privaten Außenwohnbereichen (Balkonen) und dem öffentlichkeits-wirksamen Raum (öffentliche Gehwege bzw. Straßenverkehrsflächen) zu gewährleisten, wird in den Bebauungsplan die Festsetzung einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m zwischen der Straße bzw. dem Fußweg und der Unterkante des Balkons des ersten Obergeschosses aufgenommen. Hierdurch wird ein einheitliches Lichtraumprofil im gesamten Quartier gesichert. Zudem ermöglicht dies ein gefahrloses Befahren und Rangieren von Baufahrzeugen, Abfallfahrzeugen etc. Die betreffenden Fassaden sind in der Nebenzeichnung 1 des Bebauungsplanes mit „(B)“ gekennzeichnet.

An den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m zwischen Erdboden und Unterkante des Balkons einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundlage für die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dient der Masterplan (s. Kapitel 4.1.2). Durch die Orientierung am Masterplan wird sichergestellt, dass unter Einhaltung der festgesetzten GRZ-Werte (in Kombination mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und den festgesetzten Geschossflächenzahlen) die konkrete Bau-masse, wie sie auch im Zuge der Ausarbeitung des Masterplans abgestimmt wurde, umgesetzt, dabei aber nicht überschritten werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und auf den jeweiligen Bau-feldern eine gewisse Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die zukünftigen Grundstückseigen-tümer*innen gegeben sein soll, sind die festgesetzten GRZ-Werte geringfügig aufge-

rundet. Hierdurch werden vertretbare Entwicklungsfreiheiten hinsichtlich der Gebäudekubaturen gewährleistet, so dass verschiedene Grundrisse und Gebäudetiefen möglich sind.

Es werden spezifische Festsetzungen zu Grundflächenzahlen getroffen, die den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete teilweise überschreiten bzw. von 0,8 für urbane Gebiete deutlich unterschreiten.

In dem urbanen Gebiet werden Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,5 festgesetzt, wodurch der Orientierungswert von 0,8 deutlich unterschritten wird. In dem allgemeinen Wohngebiet wird in den Teilbereichen WA 1 und WA 4 der Orientierungswert von 0,4 eingehalten, in den Teilbereichen WA 2 (0,45), WA 3 (0,5) und WA 7 (0,5) geringfügig überschritten und in den Teilbereichen WA 5 (0,6), WA 6 (0,7) und WA 7 (0,6) überschritten.

Wie bereits erwähnt, werden die Festsetzungen kleinteilig für die einzelnen Teilbereiche des urbanen Gebietes und des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, um bereits der geplanten ideellen Teilung der Baugrundstücke nachzukommen. Hierdurch wird sichergestellt, dass jedem Wohnungseigentümer für seinen Teilbereich des Grundstücks eine ausreichende Überbaubarkeit gewährleistet wird. Ein Windhundrennen aufgrund mehrerer Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft wird hierdurch vermieden. Aufgrund des engen Zuschnittes einiger Teilbereiche (insbesondere WA 6 und WA 8) werden teilweise hohe Grundflächenzahlen erreicht, die jedoch über das gesamte Baugrundstück betrachtet durch den Anteil nicht überbaubarer Flächen ausgeglichen werden.

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Grundlage für die Festsetzung von Geschossflächenzahlen dient ebenfalls der Masterplan (s. Kapitel 4.1.2). Auch wenn die o. g. Festsetzungen zu Grundflächenzahlen zum Teil die Maße des Masterplans geringfügig übersteigen, werden die dadurch entstehenden Spielräume durch die festgesetzten Geschossflächenzahlen weitgehend reglementiert. Dadurch, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen konkret an den im Masterplan abgebildeten Gebäudekubaturen und -höhen orientieren, ist die demnach jeweils vorgesehene Baumasse im Bebauungsplan entsprechend exakt definiert und kann nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) überschreiten überwiegend die nachfolgend genannten, gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete:

- Allgemeine Wohngebiete: 1,2
- Urbane Gebiete: 3,0

Aus städtebaulichen Gründen kommt es innerhalb der Teilbereiche MU 1, MU 2, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 zu Überschreitungen der Orientierungswerte, die im Folgenden erläutert werden.

Innerhalb des urbanen Gebietes wird der Orientierungswert der BauNVO von 3,0 in dem Teilbereich MU 1 geringfügig (3,15) bzw. in dem Teilbereich MU 2 (4,75) deutlich überschritten. Die geringfügige Überschreitung im Teilbereich MU 1 ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des Baukörpers von West nach Ost von fünf, über sechs auf acht Geschosse ansteigt. Der 8-geschossige Gebäudeteil erstreckt sich in Richtung des Angers und markiert hierdurch einen städtebaulichen Merkpunkt im Quartierszentrum. Gemeinsam mit den 5- bis 8-geschossigen Gebäuden in den Teilbereichen WA 1 und WA 3 bildet der Baukörper eine urban geprägte Raumkante, wodurch die zentrale öffentliche Grünfläche, welche eine wichtige Aufenthalts- und Identifikationsfunktion innerhalb des neuen Wohnquartiers übernehmen wird, westlich und südlich baulich eingefasst wird. Die Raumkante dient sowohl der Orientierung als auch der Adressbildung.

Die Überschreitung im MU 2 resultiert aus dem Hochpunkt, welcher aus einem 5-geschossigen Sockel, einem 8-geschossigen Plateau entlang der Straße „Kleine Fahrt“ und einem 18-geschossigen Turm besteht. Das Solitärgebäude bildet zum einen einen wesentlichen städtebaulichen Merkpunkt an der Werftstraße und korrespondiert mit dem geplanten 21-geschossigen Hochpunkt auf dem Grundstück Werftbahnstraße, Gablenzstraße und Werftstraße (Projekt KoolKiel). Zum anderen markiert der Hochpunkt mit seiner Lage an der Werftstraße sowie an der Straße „Kleine Fahrt“ den Eingang zum neuen Wohnquartier. Der Hochpunkt kann zudem aufgrund seiner Kubatur und städtebaulichen Einzigartigkeit zur Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Wohnquartier beitragen. Des Weiteren werden insbesondere in den urbanen Gebieten, so auch im MU 1, notwendige städtische Funktionen – wie Nahversorgung, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur und verdichtetes Wohnen – gebündelt, welche eine intensivere bauliche Nutzung hervorrufen.

Die Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet resultieren aus dem Planungsziel, ein funktionales, urbanes Wohnquartier zu schaffen, welches den heutigen Anforderungen an ein flächensparendes Bauen nachkommt. Die erhöhte GFZ trägt zur effizienten Flächenausnutzung, zur Förderung urbaner Strukturen sowie zur Stärkung des öffentlichen Raums bei. Gleichzeitig wird durch die städtebauliche Gestaltung, z. B. durch die Nutzungsmischung, die Blockrandstrukturen und gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen, sichergestellt, dass trotz erhöhter baulicher Dichte eine angemessene Aufenthalts- und Wohnqualität erreicht wird. Die Überschreitung der Orientierungswerte erfolgt somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen und entspricht dem Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB.

Auswirkungen der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen von Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist jeweils auskömmlich, um das beabsichtigte städtebauliche Konzept zu realisieren. Die recht hohe bauliche Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Quartiers zu bewirken, die

auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte soll eine bauliche Nutzung von Freiflächen minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB gewährleistet werden. Innerhalb des Quartiers ermöglicht die hohe bauliche Dichte auch die Freihaltung der zentralen Grünflächen.

Zudem soll die Chance, die sich aus der Entwicklung eines neuen Quartiers ergibt, dem bestehenden Wohnraumbedarf entsprechend optimal genutzt werden. Dies ist angesichts des Ziels insbesondere kostengünstigen Wohnraum zu errichten und vor dem Hintergrund der derzeitigen Grundstückspreise städtebaulich geboten. Die hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den bestehenden Wohnungsmarkt qualitativ und quantitativ ergänzen kann.

Durch die festgesetzten Dichtewerte kommt es in großen Teilen zu Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte der BauNVO. Daraus folgen zusätzliche Auswirkungen gegenüber einer den Orientierungswerten der BauNVO entsprechenden Festsetzung.

Durch die größere Beanspruchung von Fläche kann es zu größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommen, indem eine größere Flächenversiegelung vorgenommen wird und somit zum Beispiel der natürliche Abfluss für Niederschlagswasser mehr als bei Einhaltung der Orientierungswerte verändert wird. Zudem werden klimatische Funktionen, wie die Kaltluftbildung auf unversiegelten Flächen, gegenüber einer den Orientierungswerten entsprechenden Bebauung eingeschränkt. Durch die zusätzliche Baumasse, die als Wärmespeicher wirkt, kann es lokal zu einer stärkeren Aufheizung des Stadtraums kommen. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte stehen in den Baugebieten beziehungsweise auf einzelnen Baugrundstücken punktuell weniger Flächen für eine grüne geprägte Gartenentwicklung zur Verfügung. Durch die Überschreitung kommt es in Folge des reduzierten Grünflächenanteils auch zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, da potenziell weniger Lebensräume zur Verfügung stehen.

Demgegenüber steht als positive Auswirkung die höhere Zahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen sowie die gewünschte urbane Bebauungsstruktur. Die Dichtewerte ermöglichen ein dem Masterplan entsprechendes Stadtbild. Durch die Erhöhung der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten ist jedoch auch mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen als bei Einhaltung der Orientierungswerte. Es kommt somit auch zu einer vergleichsweise höheren Verkehrslärmbelastung und zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen.

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegenden Dichteparameter nicht zu befürchten. Die großzügig dimensionierten Grünflächen können negative Auswirkungen im Hinblick auf die Versorgung mit Freiräumen ausschließen. Dies gilt unter anderem deshalb in besonderer Weise, weil die Freiräume auf kurzen Wegen zu erreichen sind. In die Abwägung muss in diesem Zusammenhang eingestellt werden, dass sich die teilweise höheren Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen auch aus dem engen Zuschnitt der Baugebiete neben den großzügig geschnittenen öffentlichen Grün- und Freiflächen ergeben. Diese Grün- und Freiflächen sorgen für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte. Ein Ausgleich für einen auf einzelnen Baugrundstücken mit hohen Dichtewerten entstehenden Mangel an grüne geprägten Gartenflächen durch

Grundflächenzahlen oberhalb der Orientierungswerte wird durch das kleinteilige Angebot an anderen wohnungs- und arbeitsstättenbezogenen Freiräumen (Balkone, Loggien, Kleinkinderspielflächen sowie Dachterrassen) und durch die Festsetzung von öffentlichen Grün- und Freiflächen erreicht. Eine Unterbringung der nach § 8 LBO erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder auf Privatgrund ist trotz der hohen Dichte möglich.

Insbesondere durch die Begrünungsfestsetzungen und die Anordnung von privaten Kinderspielflächen in den Innenhöfen ist sichergestellt, dass qualitativ hochwertige und für die Bewohner*innen tatsächlich nutzbare Freiräume entstehen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch nach- und nebengelagerte Instrumente wird insgesamt sichergestellt, dass die Freiräume eine angemessene gestalterische Außenraumqualität aufweisen. Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Dachbegrünung sowie die festgelegten Pflanzqualitäten ist darüber hinaus sichergestellt, dass ein angemessenes Grünvolumen entsteht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zudem durch umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt. Es ist somit gewährleistet, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrsbewegungen kommt, die von Nutzungen ausgelöst werden, die durch die höhere Dichte erst möglich werden. Probleme im Hinblick auf zu geringe Abstände zwischen den entstehenden Gebäuden und daraus folgenden Konflikten bezüglich Sozialabständen und Brandschutzthemen sind nicht zu befürchten, weil die Abstandsflächenregelungen der LBO uneingeschränkt gelten. Aus diesem Grund sind in der Regel keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Besonnung der Gebäude zu erwarten. Auswirkungen auf die Durchlüftung des Stadtraums durch die zusätzliche Baumasse können nicht ausgeschlossen werden, werden allerdings im Gesamtkontext des Quartiers und insbesondere angesichts der auf Grundlage des Masterplans absehbaren Bemühungen um eine die Durchlüftung begünstigende Einbindung der Grünflächen und Straßenführung nicht als wesentlich eingeschätzt.

Auch wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die erhöhten Dichtewerte nicht zu befürchten, da es sich bei dem Plangebiet im Bestand um eine vollständig versiegelte Fläche handelt, die im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartiers zu einem großen Teil entsiegelt und begrünt wird, wodurch die natürliche Bodenfunktion und die Versickerung von Niederschlagswasser gestärkt wird. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch die angestrebten Dichteparameter und die damit verbundene Anzahl von Wohnungen eine Inanspruchnahme weiterer bislang baulich nicht genutzter Bereiche vermieden oder zumindest gemindert werden kann.

Abstandsflächen

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die Betrachtung der Abstandsflächen und von etwaigen Unterschreitungen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebiets ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus, dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität zu entwickeln. Dem Bebauungsplan liegt mit dem Masterplan für das ehemalige Postareal ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zugrunde, das diese Zielsetzung verfolgt, jedoch naturgemäß nicht die Tiefe einer hochbaulichen Planung aufweist.

Mit dem Bebauungsplan und speziell den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, in dem die im Masterplan konzipierten, städtebaulichen Strukturen, unter Wahrung einer gewissen Flexibilität, in der Ausgestaltung umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet durch erweiterte Baukörperausweisungen ausgewiesen.

Grundsätzlich ist in Bezug auf alle festgesetzten Baugrenzen ein Zurückbleiben von Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig und kann zum Beispiel genutzt werden, um strukturierte Fassadenabwicklungen zu schaffen, welche die langen Straßenansichten gliedern. Auch eine Unterbrechung der Bebauung – etwa zur Ausbildung kleinerer Baublöcke innerhalb eines großen Baufeldes – ist ohne Weiteres zulässig.

Auf der Genehmigungsebene können im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen somit alle Gebäude genehmigt werden, die sich innerhalb der Baugrenzen befinden und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen beachten. Neben der Gebäudeanordnung können über die detaillierten Fassaden- sowie Geschoss- und Dachabwicklungen weitere Optimierungen zur Beachtung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen erfolgen. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen kann von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung ausgegangen werden.

In Kombination mit der Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als Höchstmaß werden die im Masterplan konzipierten Kubaturen dreidimensional planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen tragen im Zusammenspiel zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei und stellen sicher, dass eine der Lage des Quartiers entsprechende verträgliche Dichte abgebildet wird.

Die Schaffung von Wohnraum nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen, d.h. Terrassen, Balkonen und Loggien. Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, ist die Installation einer Vielzahl von Balkonen vorgesehen, die sich überwiegend zu den Innenhöfen ausrichten sollen. Um die Schaffung der privaten Freiräume in einem stadtbildverträglichen Maße zuzulassen und planungsrechtlich zu sichern, gilt folgende Festsetzungssystematik:

- Für Fassaden, an denen die geplanten Balkone und Terrassen um max. 1,5 m über die Baugrenzen hinaustreten und einen Anteil von max. einem Drittel an der Fassadenlänge nicht überschreiten, gilt § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Weitere Festsetzungen als die getroffenen Baugrenzen sind daher nicht erforderlich.
- Für Fassaden, an denen die geplanten Balkone und Terrassen um max. 1,5 m über die Baugrenzen hinaustreten, jedoch einen Anteil von bis zu der Hälfte der Fassadenlänge einnehmen werden, gilt § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, wonach im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Konkret betrifft dies die Teilbereiche MU 1, MU 3, WA 1 und WA 3, in denen an den zum Innenhof nach Süden ausgerichteten Fassaden sowie an der zum östlichen Anger ausgerichteten Fassade eine höhere Anzahl an Balkonen vorgesehen

ist (mit „(C)“ gekennzeichnet). Der vorliegende Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens der Hälfte der Länge einer Fassade jeden Geschosses zugelassen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht an diesen Stellen die Schaffung vieler hochwertiger, privater Freiräume vor, um die Südausrichtung aufgrund der Belichtung und Besonnung sowie die Ostausrichtung zum öffentlichen Grünraum bestmöglich zu nutzen. Die Festsetzung führt zu keinen städtebaulichen Spannungen, da entlang der öffentlichkeitswirksamen Straße „Kleine Fahrt“ keine weiteren als die ohnehin in § 23 Abs. 3 Satz 2 definierten Überschreitungen für Balkone im MU 1 zugelassen werden. Die Überschreitungen im MU 3, WA 1 und WA 3 sind aufgrund der Innenhofausrichtung außerhalb des Blockrandes nicht ersichtlich, weshalb sie auch zu keinen städtebaulichen Beeinträchtigungen entlang des Angers bzw. der öffentlichen Wegeverbindung führen. Die festgesetzten Höchstmaße der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen stellen sicher, dass die Balkone und Terrassen als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden und das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen für die Bewohner*innen gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

- Für Fassaden, an denen die geplanten Balkone und Terrassen um mehr als 1,5 m über die Baugrenzen hinaustreten und einen Anteil von mehr als der Hälfte der Fassadenlänge einnehmen werden, werden die Baugrenzen entsprechend aufgeweitet. Dies betrifft die Teilbereiche WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8. Hierdurch werden keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst, da sich die Aufweitungen der Baugrenzen für Balkone und Terrassen im WA 4 und WA 6 ausschließlich an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden begrenzen und die vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Fassaden unbeeinträchtigt bleiben. Im WA 7 und WA 8 werden die Baugrenzen jeweils an den in Richtung Süden und Westen ausgerichteten Fassaden aufgeweitet, um hochwertige Freiräume mit ausreichend Belichtung und Besonnung zu generieren. Die am westlichen Gebäudeschenkel in Richtung Westen geplanten Balkone öffnen sich zudem zur öffentlichen Grünfläche, wodurch die Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen weiter erhöht wird. Aufgrund der Größe der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entfalten die geplanten Balkone keine massive Wirkung im städtebaulichen Gefüge. Die am südlichen Gebäudeschenkel in Richtung Süden geplanten Balkone tragen zu einer lebendigen Platzsituation bei, die im Teilbereich WA 7 durch die geplante Unterbringung auch von Nicht-Wohnnutzungen (z.B. eines Cafés) geschaffen werden soll.

Aufgrund der sehr konkreten Definition der überbaubaren Grundstücksflächen mittels erweiterter Baukörperfestsetzungen bestehen bei der Überbauung der Grundstücke nur sehr wenig Spielräume. Die Kubaturen der Neubauten sind durch die baukörperbezogenen Festsetzungen klar definiert und orientieren sich an dem abgestimmten Masterplan. Aus diesem Grund besteht kein Bedarf an Festsetzungen von Bauweisen.

4.2.3 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt von außen über die westlich an das Plangebiet angrenzende Werftstraße sowie die südlich angrenzende Straße Karlstal. Eine zwischen diesen beiden Straßen verbindende Planstraße ist als innere Haupterschließung des neuen Quartiers vorgesehen. Die Planstraße wird daher – mit Unterbrechung für einen verkehrsberuhigten rund um den Anger – als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Besucher*innen des Quartiers oder auch Nutzer*innen der Kindertagesstätte ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs, eingebettet von Grünflächen, ein öffentlicher Parkplatz geplant, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ planungsrechtlich gesichert wird.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung eines durchlässigen Quartiers, welches sich auch für umliegende Bewohner*innen nach außen öffnet. Aufgrund der Scharnierfunktion im Stadtteilgefüge Gardens ist es von großer Bedeutung, Geh- und Radwege in das neue Wohnquartier einzuplanen, die das Plangebiet an die umliegenden Bestandsgebäude und Quartiere anschließen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan eine Fläche westlich am Anger als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie eine Fläche zwischen den Teilbereichen WA 6 und WA 7 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ausgewiesen. Hierdurch wird eine West-Ost-Erschließung zwischen Werftstraße und östlicher Schulstraße sichergestellt. Durch die Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ wird zudem deutlich, dass die Fläche dem Aufenthalt und der Begegnung der Bewohner*innen und Besucher*innen des Quartiers dient.

Eine weitere bedeutende Wegeverbindung wird nördlich zum Pastor-Gosch-Weg durch die öffentliche Grünfläche verlaufen, welcher im Vergleich zum Plangebiet auf stark erhöhtem Geländeneiveau liegt. Die geplante Wegeverbindung soll genau diesen Geländeunterschied mittels Treppenanlage überwinden und den Anschluss des Quartiers in Richtung Norden gewährleisten. Um diesen Fußweg langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird hierfür im Bebauungsplan Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Treppe“ festgesetzt.

Die durch das Quartier führende Planstraße ist im Bereich des Angers als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, sodass der zentral liegende Anger sowie der östlich liegende Quartiersplatz intensiv von den Bewohner*innen und Besucher*innen des Quartiers genutzt werden kann und der motorisierte Individualverkehr diesen Nutzungen untergeordnet ist. Entsprechend diesem Planungsziel wird nördlich und östlich des Angers eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Ziel der Quartiersplanung ist auch die Schaffung eines hochwertigen Freiraums, insbesondere um die hohe bauliche Dichte im Gebiet zu kompensieren. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Quartier zu erreichen und das Zustellen der öffentlichen Räume durch Kraftfahrzeuge zu unterbinden, ist im Plangebiet vorgesehen, den Großteil der privaten Stellplätze über Tiefgaragen abzuwickeln. Lediglich im urbanen Gebiet sind entlang der Werftstraße oberirdische Stellplätze vorgesehen, die auch den Besucher*innen der wohngebietsergänzenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen dienen sollen.

Die Unterbringung der weiteren öffentlichen Parkplätze sind straßenbegleitend zur Kleinen Fahrt sowie (wie oben beschrieben) auf der Parkplatzanlage am nordwestlichen Rand des Plangebiets vorgesehen.

Um die Unterbringung der Stellplätze räumlich zu bündeln und qualitativ hochwertige Vorgartenzonen, insbesondere entlang des Karlstals, zu gewährleisten, können Stellplätze außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zugelassen werden. Um ebenfalls die Tiefgaragen in ihrer räumlichen Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden hierfür im Bebauungsplan ebenfalls Flächen festgesetzt. Durch die nachfolgende Festsetzung wird sichergestellt, dass ein gewisser Anteil in den Baugebieten frei von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen bleibt, wodurch zum einen eine gewisse Freiraumqualität und zum anderen ein flächensparendes Bauen sichergestellt wird:

Stellplätze und Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zugelassen werden.

4.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets ist eine Wegeverbindung von quartiersprägender Bedeutung, weshalb diese bereits über die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert werden soll. Das festgesetzte Gehrecht verläuft zwischen den Teilbereichen MU 1 / MU 2 und MU 3, zwischen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und den Teilbereichen WA 1 / WA 3 sowie zwischen den Teilbereichen MU 3 / MU 5 und WA 1 / WA 2 und sichert die Ausgestaltung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung von der Werftstraße, mittig durch das Quartier verlaufend, entlang des Angers bis zur Schulstraße. Von der horizontalen Wegeverbindung zweigt ein südlicher Stich in Richtung Karlstal ab. Dieses Teilstück ist als Privatstraße geplant und soll als shared space ausgestaltet werden. Sie soll der Erschließung der Tiefgarage des Teilbereiches WA 1 sowie der westlich der Privatstraße liegenden privaten Stellplätze sowie Nebenanlagen für Unterflursysteme dienen. Um den shared space jedoch auch für Besucher*innen außerhalb des Quartiers zu öffnen und somit zu einem durchlässigen Quartier beizutragen, wird auch hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zusätzlich zum Gehrecht wird in dem oben beschriebenen Bereich ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Hierdurch wird ge-

währleistet, dass bereits auf Bebauungsplanebene die Installation von wegebegleitender Beleuchtung sowie die Anfahrbarkeit zu Wartungszwecken durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt wird.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Das Gehrecht ist zugunsten der Landeshauptstadt Kiel für die Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.2.5 Grünflächen

Das Plangebiet zeichnet sich im Vergleich zu dessen bestehendem, stark versiegelten Zustand durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus. Quartiersprägend ist insbesondere der zentral an der Planstraße „Kleine Fahrt“ gelegene Anger, der das Herz des neuen Quartiers darstellen wird. Die Fläche wird daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspiel“ gesichert.

Eine weitere bedeutende, terrassenartig angelegte Parkanlage, die die Namensgebung „Werftterrassen“ des neuen Wohnquartiers begründet, befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und verbindet das Quartier mit dem Pastor-Gosch-Weg. Auf den einzelnen Terrassen sind Spiel- und Sportanlagen geplant, die mittig durch eine Treppenanlage (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Treppe“) unterteilt werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dient die Grünfläche als Eingrünung des geplanten Parkplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“) sowie zur Bildung eines begrünten Quartierseingangs.

Aufgrund des hohen Bedarfs an öffentlicher Kinderspielfläche (5.000 m² für die 6- bis 17-jährigen für die geplanten Wohneinheiten nach dem Kieler Jugendplan) werden entsprechend der überwiegenden Nutzung alle Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspiel“ festgesetzt. Sie dienen auch der wohnortnahen Versorgung mit Freiflächen für die Bewohner*innen des Quartiers.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets wird parallel zum Teilbereich WA 8 des allgemeinen Wohngebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt, um die Wohnbebauung zum nördlich angrenzenden Pastor-Gosch-Weg einzugrünen und den grünen Charakter langfristig zu sichern.

4.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumschutz und Erhaltungsgebote

Erhaltung eines Einzelbaumes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein einzelner Großbaum aufgrund seiner stadtgestalterischen Bedeutung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Die Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*) befindet sich an der Kreuzung von Werftstraße und Karlstal und fungiert aufgrund ihrer Lage und Größe als Merkpunkt im Stadtbild. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen, um den Erhalt sowie einen Ersatz bei einem potenziellen Abgang zu sichern:

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist in seinem natürlichen Habitus zu erhalten und zu pflegen. Der Kronentraufbereich ist vor Baubeginn und während der

Bauphase gegenüber dem Baufeld mit einem Schutzzaun zu sichern. Der Wurzel- und Traufbereich ist wirksam und dauerhaft zu schützen und als Vegetationsfläche anzulegen. Bei Abgang ist ein Großbaum in der Qualität 4 x v. und mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gem. der Kartierung des Büros Bioplan 122 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kiel als schützenswert einzustufen sind. Es müssen ca. 120 Bäume gefällt werden und es werden ca. 153 Bäume innerhalb des Plangebiets (ohne die privaten Innenhofflächen) neu gepflanzt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der folgenden Baumfällanträge / Baumfällgenehmigung in denen der konkrete Ersatz festgelegt wird.

Ein stadtgestalterisches Ziel ist die Herstellung begrünter Straßenräume, weshalb hierfür zeichnerische Festsetzungen in Kombination mit einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen der Neugestaltung des Straßenraumes, aber auch der Verbesserung der stadtoökologischen Bedingungen im Plangebiet. Mit der zeichnerischen Festsetzung werden die Anzahl sowie die Zuordnung zu Straßenabschnitten festgelegt: Die Linie markiert die beabsichtigte Anordnung der Bäume an der Straße sowie die Anzahl von Bäumen je Straßenabschnitt. Es handelt sich um straßenraumbegleitende Bäume. Die Regelung, dass Abweichungen von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen in geringfügigem Ausmaß zulässig sind, dient der Flexibilität der genauen Standorte, die im Rahmen der Straßenausbauplanung und mit Rücksicht auf Platzangebot, Leitungen, Zufahrten, Parkplätze usw. festgelegt wird. Der Bebauungsplan trifft zusätzlich folgende textliche Festsetzung:

Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für Baumpflanzungen ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortgerechter und klimaresistenter Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen und 3 x verschult sein. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch die gleiche Art oder durch Arten der Pflanzliste mindestens im Verhältnis 1:1 an gleicher Stelle in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Baumgruben

Um eine langfristige Vitalität und Stabilität der großkronigen Bäume im urbanen Raum zu gewährleisten, soll durch eine Mindestgröße des Wurzelraums sichergestellt werden. Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 36 m³ ermöglicht eine gesunde Entwicklung des Wurzelwerks und eine stabile Versorgung der Bäume mit Wasser, Nährstoffen und Sauerstoff. Die Begrünung der Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 12 m² und einer Mindestbreite von 2 m fördert zusätzlich die Versickerung von Regenwasser, verbessert das Mikroklima und trägt zur ökologischen Qualität des öffentlichen

Raums bei. In begründeten Ausnahmefällen können kleinere Vegetationsflächen zugelassen werden.

Die Baumgruben für großkronige Bäume sind mit mindestens 36 m³ durchwurzelbarem Raum mit geeignetem anstehenden Boden, bei Nichteignung mit geeignetem Bodensubstrat, herzustellen. Die mindestens 12 m² großen begrünten Baumscheiben sind mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten (z.B. unterbaufähiges Baumgrubensubstrat) (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen

Da durch die Herstellung von Pkw-Stellplätzen eine zusätzliche Versiegelung des Bodens hervorgerufen und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je vier angefangener Stellplätze mindestens ein standortgerechter und klimaresistenter großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen ist. Hierdurch wird eine Begründung der straßenbegleitenden Stellplätze, Parkplätze und des Parkplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“) sowie eine Durchgrünung des Quartiers hergestellt.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein standortgerechter und klimaresistenter großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Baumpflanzungen innerhalb der Blockinnenhöfe

Damit neben den öffentlichen Flächen auch die privaten Grundstücksflächen einen Mindestanteil an Begrünung erfahren, werden für die Innenhöfe der einzelnen Blockstrukturen Anpflanzungen von jeweils mindestens fünf Bäumen vorgesehen:

Im urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 sind zusammen im Innenhof mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Im urbanen Gebiet MU 3, MU 4 und MU 5 sind zusammen im Innenhof mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind zusammen im Innenhof mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und WA 6 sind zusammen im Innenhof mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 8 sind zusammen im Innenhof mindestens fünf mittelkronige Bäume zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Dachbegrünung

Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sowie als stadttökologischer Beitrag sollen alle Flachdächer und flach geneigten Dächer im Plangebiet begrünt werden. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zu mindestens 70% mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten und klimaresistenten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solar-Gründach mit Solarthermie, Photovoltaik) und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Gründächer sollen die Folgen des Klimawandels auf das örtliche Klima und damit die negative Veränderung der Aufenthaltsqualität abmildern. Die begrünten Dachflächen können – auch wenn sie nicht als Retentionsgründächer ausgebildet werden – zu einem gewissen Anteil Funktionen der Wasserrückhaltung übernehmen und entlasten damit die Kanalisation, indem das Niederschlagswasser verlangsamt an die Siele und die Retentionsflächen abgegeben wird.

Dachbegrünungen filtern zudem die Niederschläge und erhöhen die Verdunstungsrate. Sie tragen somit zur Umgebungskühlung bei. Dachbegrünungen sorgen zudem dafür, eine Aufheizung der Dachflächen zu vermeiden. Im Sommer sind die Dachbegrünungen für die darunter liegenden Wohnungen insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Dachbegrünungen wirken daher auch klimatisch ausgleichend und mindern die Bildung städtischer Wärmeinseln. Darüber hinaus filtern sie Luftinhaltsstoffe, tragen zur Kohlenstoffspeicherung und zur Sauerstoffproduktion bei und binden Feinstäube. Durch Reflexions- und Absorptionsleistungen wirken Dachbegrünungen auch lärmindernd. Die begrünten Dachflächen bilden zudem stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen, die neben den ebenerdig festgesetzten Anpflanzflächen Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit den übrigen Anpflanzungen in den Baugebieten, den festgesetzten Grünflächen und Maßnahmenflächen tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei.

Die Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft insbesondere der niedrigeren Gebäudekörper ist auch gestalterisch sinnvoll, weil deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden als angenehmer beziehungsweise naturnäher als „harte“ Dächer empfunden werden. Aufgrund der in Teilen hohen baulichen Ausnutzung bieten die Dachflächen – neben den öffentlichen Grünflächen – das größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen.

Die festgesetzte Substratstärke von mindestens 12 cm für die meisten der zu erwartenden Dächer ist das erforderliche Mindestmaß, um die oben geschilderten ökologischen

und visuellen Vorteile der Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die Substratstärke ermöglicht eine vielfältige Pflanzenauswahl mit unterschiedlicher Wuchshöhe, neben einem krautigen Bewuchs sind auch Staudenpflanzungen möglich. Mit der festgesetzten Substratstärke ist sichergestellt, dass die Pflanzen weniger anfällig gegen Windeinwirkungen, Sonneneinstrahlung und Trockenheit als bei einem geringeren Substrataufbau sind. Zudem werden gegenüber geringeren Substratstärken die langfristigen Nährstoffkapazitäten und die Winterfestigkeit deutlich verbessert. Aufgrund der möglichen Pflanzenauswahl kann auch die Verdunstungsleistung gesteigert werden.

Durch die Dachbegrünung wird zudem der Versiegelungseingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Begrünung unterbauter Flächen

Um den Eingriff durch Versiegelung zu mindern und den künftigen Bewohner*innen und Nutzenden nutzbare begrünte Freiflächen bereitzustellen, sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen auf unterbauten Flächen zu begrünen. Bei der Begrünung unterbauter Flächen ist jedoch Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken erforderlichen Wurzelraum in Form ausreichender Substratschichten bereitzustellen. Sofern Untergeschosse nicht überbaut werden, sollen sie als wahrnehmbare Vegetationsfläche einen wesentlichen Beitrag zur Gestalt und Begrünung leisten. Zur Erreichung dieser Ziele wird folgendes festgesetzt:

Nicht überbaute Tiefgaragendecken müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine vegetationsfähige Überdeckung von mind. 60 cm aufweisen. Sie sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende mittel- und kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss die Stärke der vegetationsfähigen Überdeckung auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen. Die Pflanzqualität muss bei mittelkronigen Bäumen 3 x v., mindestens 20 cm Stammumfang, bei kleinkronigen Bäumen 3 x v., mindestens 16 cm Stammumfang betragen. Die Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind durch die gleiche Art oder durch Arten der Pflanzliste mindestens im Verhältnis 1:1 an gleicher Stelle in der angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von regulär 1 m für Bäume ist erforderlich, um Rasen-/Wiesenflächen, Stauden, Gräsern, Sträuchern und Bäumen auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Substratschicht ermöglicht eine wirksame Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit der Rückhaltung von pflanzenverfügbarem Wasser wird das Risiko von Vegetationsschäden bei ausbleibenden Niederschlägen reduziert. Allerdings kann bei langanhaltenden Trockenperioden eine zusätzliche Bewässerung erforderlich werden.

Um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen, ist für

Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen ein Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Substratraum im Wurzelbereich herzustellen.

Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen

Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen im Plangebiet soll durch eine entsprechende Festsetzung auf ein unvermeidbares Maß beschränkt werden. So sind nicht überdachte Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde Beläge sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind damit ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt lediglich für Flächen, die nicht bereits auf befestigten Wegen, Zufahrten und Straßenflächen liegen.

Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Nicht überdachte Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Dies gilt lediglich für Flächen, die nicht bereits auf befestigten Wegen, Zufahrten und Straßenflächen liegen. (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Absenkung des Grundwasserspiegels

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Standortbedingungen für die Vegetation nachhaltig gesichert werden.

Bauliche oder technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Versickerungsflächen

Zur Sicherstellung der uneingeschränkten Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit von Kinderspielplätzen sowie öffentlichen Grünanlagen ist es erforderlich, diese Flächen von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung freizuhalten. Versickerungs- und Retentionsflächen können insbesondere bei Starkregenereignissen die Funktion und Aufenthaltsqualität dieser Bereiche erheblich beeinträchtigen und potenzielle Gefahrenstellen darstellen. Daher ist die Anlage entsprechender Einrichtungen in diesen Bereichen unzulässig.

Gegebenenfalls erforderliche Versickerungsflächen dürfen nicht zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit des Kinderspielplatzes/ der öffentlichen Grünanlagen führen. In diesen Bereichen sind Anlagen von Versickerungs- und Retentionsflächen unzulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Pflanzlisten (verpflichtend)

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die Pflanzliste wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Kiel für einzelne Teilbereiche des Plangebiets differenziert.

Für Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen als Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer rubrum
- Acer saccharinum
- Acer x freemanii
- Alnus cordata
- Alnus glutinosa
- Alnus spaethii
- Alnus incana
- Amelanchier arborea
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Cercis siliquastrum
- Cornus mas
- Corylus colurna
- Crataegus crus-galli
- Crataegus prunifolia
- Crataegus lavalleyi
- Crataegus lavigata
- Fraxinus angustifolia
- Fraxinus americana
- Fraxinus ornus
- Gleditsia triacanthos "Skyline"
- Gleditsia triacanthos "Sunburst"
- Liquidambar styraciflua
- Liriodendron tulipifera
- Malus spec. Zierapfelformen
- Malus Hybriden
- Ostrya carpinifolia
- Parrotia persica
- Prunus avium, div. Sorten
- Prunus padus
- Prunus spec. Zierkirschen in Arten und Sorten
- Pyrus calleryana
- Quercus zerris
- Quercus coccinea
- Quercus palustris
- Salix alba "Liempde"
- Sophora japonica
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia
- Tilia tomentosa
- Ulmus laevis

Für die Begrünung von Einfriedungen und Rankgerüsten auf privaten und öffentlichen Flächen:

- Clematis in Arten und Sorten
- Lonicera in Arten und Sorten
- Akebia in Arten und Sorten
- Actinidia in Arten und Sorten
- Vitis in Arten und Sorten
- Actinidia

Für Heckenpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen:

- Carpinus betulus
- Fagus sylvatico
- Crataegus monogyna
- Liguster in Arten und Sorten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4 sind zu beachten.

4.2.7 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG bleiben unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Für die zweifelsfreie Sicherstellung der Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG können ggf. Schutzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll sein.

Fledermäuse sind nachtaktive Tiere, die durch geringe Lichtstärken in ihrer Aktivität beeinträchtigt werden. Schon geringe Lichtstärken von ungefähr 0,1 Lux (vergleichbar mit einer Vollmondnacht) können sie stören. Folglich beeinflusst jegliche künstliche Beleuchtung, die oberhalb der Stärke des Vollmonds liegt, ihr Aktivitätsverhalten. Ebenfalls gibt es derzeit auf dem Markt keine fledermausfreundlichen Beleuchtungssysteme. Das bedeutet, dass in den Jagdhabitaten und Flugstraßen der Fledermäuse grundsätzlich nächtliches Kunstlicht vermieden und nur wenn es unbedingt notwendig ist, installiert werden sollte. Notwendigkeiten für eine künstliche Beleuchtung ergeben sich für einige Teilflächen im Plangebiet jedoch aus Sicherheitsgründen (z.B. Stellplatzflächen, Erschließungswege etc.) und zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben (z.B. DIN EN 13201 zur Beleuchtung von Fußgänger*innenwegen und verkehrsarmen Straßen). Teile der Flugstraßen und Jagdhabitats gehen somit verloren. Damit sowohl die Belange des Artenschutzes wie auch der menschlichen Sicherheit berücksichtigt sind, ist die planungsrechtliche Sicherung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan die nachfolgende Regelung aufgenommen, die eine Beleuchtung von Fledermauslebensräumen mindert, ohne dabei die menschliche Sicherheit zu gefährden:

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht

überschreiten. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten und das direkte Anstrahlen von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Insbesondere die Bereiche der Erschließungswege können sich negativ auf die angrenzenden Dunkelräume auswirken. Jedoch kann eine Beleuchtung dieser Anlagen aus Sicherheitsgründen für die Nutzer*innen sowie zur Vermeidung von neuen Angsträumen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorgesehen. So ist sicherzustellen, dass von den Erschließungswegen keine Lichtmissionen in die Baum- und Gehölzstrukturen direkt hineinstrahlen, so dass sich die bestehende Belichtungssituation für die Fledermäuse nicht wesentlich verschlechtert. Da die Fledermäuse mit der aktuellen Belichtung ihrer Transferflugrouten und Jagdhabitats zurechtkommen und dies auch so akzeptieren, ist es ausreichend, ein direktes Abstrahlen der baulichen Anlagen in Richtung der Grünstrukturen zu verhindern. Es werden keine artenschutzrechtlichen Störungstatbestände ausgelöst, wenn innerhalb der Grünräume diffuse Lichtquellen (die außerhalb des Dunkelraums liegen) entlang von Straßen, Wegen oder sonstigen baulichen Anlagen wahrgenommen werden. Eine strengere Regelung auf 0,1 Lux (entspricht der Lichtintensität einer Vollmondnacht) ist daher nicht erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Regelungen einzuhalten.

Es gibt verschiedene Maßnahmen, um die rechtlichen Vorgaben einzuhalten. So können beispielsweise geschlossene Gebäudehüllen, in die Attika integrierte Leuchtkörper, helle Bodenbeläge, Lamellen an Fassaden, bodennahe, zielgerichtete oder dynamische Beleuchtungssysteme sowie der minimale Einsatz von abgeschirmten Leuchten eine störende Lichtausbreitung vermeiden. Zur Wahrung einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit werden deshalb keine konkreten Umsetzungsmaßnahmen vorgegeben.

Mit der Regelung sollen die Störwirkungen durch Lichtmissionen auf die empfindlichen Arten in den angrenzenden Gehölzflächen auf das geringstmögliche Restrisiko gemindert werden. Eine zu starke Lichtverschmutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden kann einen abdrängenden Effekt auf im Plangebiet vorkommende Arten haben und ihr Jagdverhalten stark einschränken bzw. ihre Flugrouten beeinflussen.

Insekten bilden für Artengruppen wie Fledermäuse und Vögel eine wichtige Nahrungsgrundlage, weshalb es aus Artenschutzgründen Regelungen zur Verwendung spezieller Leuchtmittel als Vorsorgemaßnahme zum Schutz der Insekten gibt. Für Insekten sind Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Beleuchtung eine Farbtemperatur aufweist, welches auf nachtaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt. Auch durch die Begrenzung der Beleuchtung bis maximal zur Horizontalen sowie in seitlicher Richtung hinzu angrenzenden Flächen wird der Effekt vermindert, dass Insekten durch weithin sichtbares Licht angelockt werden. Zudem werden durch die Festsetzung die Lichtmissionen insgesamt begrenzt und somit auch Störungen anderer Tiere durch eine nächtliche Beleuchtung vermieden. Ferner werden die Insekten durch diese Art der Beleuchtung nicht aus angrenzenden Jagdhabitats weglockt und dadurch die Nahrungsgrundlage für nachtaktive Tierarten nicht reduziert.

Durch die geregelte geschlossene Ausführung der Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Temperatur wird zudem bei einem dennoch stattfindenden Kontakt von Insekten mit Leuchten das Risiko einer Verletzung oder Tötung reduziert. Beeinträchtigungen

der örtlichen Fauna durch Lichtquellen können so auf ein Mindestmaß reduziert werden. Erfolgt eine große Zahl an Individuenverlusten kann dies zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Das hat dann wiederum weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Die Verarmung der Insektenfauna durch umfangreiche Individuenverluste wird mit diesen Festsetzungen effektiv vermieden.

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Die finalen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung stehen Anfang 2026 zur Verfügung. Sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen werden bei Bedarf als Regelung in den städtebaulichen Vertrag oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Müllsammelplätze

Für die Entsorgung ist vorgesehen, den Müll der privaten Haushalte in gemeinschaftlichen Unterflursystemen zu sammeln, um den Straßen- und Freiraum von oberirdischen Abfallbehältern freizuhalten und damit hochwertig auszugestalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden hierfür Flächen festgesetzt, um die Unterflursysteme auf wenige, bestimmte Bereiche zu konzentrieren und gewisse Freiflächen bzw. Vorzonen von Gebäuden freizuhalten. Die Flächen sind mit „Uf“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzung:

Unterflursysteme sind ausschließlich innerhalb der mit „Uf“ gekennzeichneten Flächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

In den meisten Fällen befinden sich die besagten Flächen in der Nähe von Stellplatzflächen. In den Teilbereichen WA 3 und WA 7 befinden sich die Standorte für die Unterflursysteme an den öffentlichen Grünflächen. Um eine Beeinträchtigung der Freiraumqualität der Parkanlagen zu verhindern, ist geplant, die Flächen der Unterflursysteme gestalterisch durch eine umsäumende Heckenpflanzung einzufassen.

Zwei Flächen für Unterflursysteme sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Kleine Fahrt, angegliedert an die Teilbereiche WA 4 und WA 6, geplant. Die Nutzungsrechte für die privaten Grundstückseigentümer zur Unterbringung privater Müllsammelplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Landeshauptstadt Kiel werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

4.2.9 Immissionsschutz

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Berechnungen und Ergebnisse sind der lärmtechnischen Untersuchung zu entnehmen und werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

Fassaden mit Tagpegeln > 65 dB(A)

An den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Fassaden sind zweischalige bauliche Schallschutzmaßnahmen für mindestens ein Fenster je Aufenthaltsraum oder nicht öffnbare Fenster in Verbindung mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Fassaden mit Nachtpegeln > 55 dB(A)

An den mit „(E)“ bezeichneten Fassaden sind Schlafräume vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für Schlafräume an den lärmzugewandten Fassaden sind zweischalige bauliche Schallschutzmaßnahmen für mindestens ein Fenster je Aufenthaltsraum oder nicht öffnbare Fenster in Verbindung mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Wohn- /Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume sind öffnbare Schallschutzfenster sowie entsprechend dimensionierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Fassaden mit Pegelwerten > 64/54 dB(A) tags/nachts im MU bzw. > 59/49 dB(A) im WA

An den mit „(F)“ bezeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Fassaden ist der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 auf Basis des Gesamtlärms (ermittelt durch energetische Addition von Verkehrslärm, Gewerbelärm und Hafentlärm) zu dimensionieren und die Installation entsprechend dimensionierter schallgedämmter Lüftungen vorzusehen. Für gewerbliche Aufenthaltsräume ist ein der Nutzung entsprechender baulicher Schallschutz vorzusehen.

Fassaden mit Pegelwerten > 50 dB(A) nachts im MU bzw. > 45 dB(A) nachts im WA

Für zum Schlafen genutzte Räume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Fassaden mit Nachtpegeln > 45 dB(A) im MU bzw. > 40 dB(A) im WA aufgrund Gewerbelärm

An den mit „(G)“ gekennzeichneten Fassaden sind für zum Schlafen genutzte Räume zwei-schalige bauliche Schallschutzmaßnahmen oder nicht öffnbare Fenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien etc.) sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten etc.) vorzusehen.

Durch die Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel (Gesamtlärmpegel) von maximal 62 dB(A) erreicht wird. Der Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

4.2.10 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Landeshauptstadt 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.

Das Schmutzwasser ist dabei in den Schmutzwasserkanal in der Straße **XX** einzuleiten.

Oberflächenentwässerung

[Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:](#)

Die Erläuterungen und Ergebnisse sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen und werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.11 Technische Infrastruktur / Brandschutz

Das Brandschutzkonzept ist im Rahmen der zu beantragenden Baugenehmigung, ebenfalls unter Beteiligung der Feuerwehr, konkret darzulegen.

4.2.12 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden ist es erforderlich, die Vielfalt von Dachformen einzugrenzen. Im Plangebiet sollen – bis auf wenige Ausnahmen – Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20 Grad zulässig sein. Hierdurch soll – auch angesichts der differenzierten Festsetzungen der Geschosigkeiten und Abstufungen der einzelnen Gebäudekörper – eine zu große gestalterische Unruhe durch unterschiedliche Dachformen vermieden werden. Um jedoch eine gewisse Kleinteiligkeit innerhalb der groß dimensionierten Blockrandbebauungen sicherzustellen und Akzente im Hochbau zu setzen, sieht der Masterplan in jedem Baublock mindestens ein bis zwei Gebäudeteile vor, die mit Sheddächern oder Satteldächern gestaltet sind. Aus diesem Grund werden die konkret im Masterplan definierten Bereiche für abweichende Dachformen in den Bebauungsplan übertragen (mit „(H)“

bezeichnete Flächen) und von der Festsetzung von Flachdächern ausgenommen. In diesen Bereichen sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig. In dem Teilbereich des WA 5 sind im Bestand bereits Wohngebäude vorhanden, welche ein Satteldach aufweisen. Um einen erweiterten Bestandsschutz für diese Bestandsgebäude auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass im WA 5 alle Dachformen zulässig sind.

Die festgesetzten Dachformen tragen zu einer relativ homogenen Dachlandschaft bei. Zusammen mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß werden Gebäudekubaturen ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen. Das Flachdach bzw. geneigte Dach ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Umfeld des Plangebiets. Bauformen mit Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächern werden – bis auf die östlich angrenzende Bebauung – dagegen als strukturfremd wahrgenommen. Durch die Festsetzungen werden somit städtebauliche Strukturbrüche vermieden bzw. es wird ein harmonisches Ortsbild gesichert. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Im Plangebiet sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20 Grad herzustellen. In den mit „(H)“ bezeichneten Bereichen sind alle Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind alle Dachformen zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Dachaufbauten

Erfahrungsgemäß sind bei vielen Gebäuden bestimmte technische Aufbauten erforderlich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Darüber hinaus soll die teilweise Nutzung der Dächer durch gemeinschaftliche Anlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) gefördert werden.

Grundsätzlich wirkt die Dachlandschaft prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere weil sich weite Sichtbezüge von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (Parkanlagen) und aus der Umgebung ergeben werden. Dachaufbauten könnten – sofern sie ohne weitere Regelungen realisiert werden – daher das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung wirken. Es sind daher nicht nur Beschränkungen der Geschossigkeiten an sich, sondern darüber hinaus auch Regelungen zur Anordnung und Dimensionierung von Dachaufbauten für eine ansprechende Stadtgestaltung erforderlich:

Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sowie Absturzsicherungen sind nur ausnahmsweise über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Aufbauten - abgesehen von Absturzsicherungen -, deren Einhausungen und Technikgeschosse sind mindestens 3,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Dachausstiege sind auf eine Grundfläche von bis zu 15 Quadratmetern je Dachfläche zu begrenzen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Durch die Festsetzung wird die Überschreitung der genannten Gebäudeteile und technischen Anlagen auf eine Höhe von maximal 2,5 m über der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse begrenzt, dadurch deren optische Auswirkung minimiert und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen.

Die Dachaufbauten müssen zudem mindestens um 3,0 m von den Außenfassaden des Gebäudes abrücken, um keine städtebaulich negative Wirkung beim Blick vom Freiraum zu entfalten. Technische Dachaufbauten sollen – mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind – räumlich zusammengefasst und verkleidet oder durch eine allseitige Attika verdeckt werden, weil sie sich dann im Vergleich zu einzeln auf dem Dach positionierten Anlagen weniger negativ auf das Stadtbild auswirken. Ferner trägt die Festsetzung dafür Sorge, dass technische Dachaufbauten, auch von den oberen Geschossen angrenzender Gebäude aus gesehen, das Erscheinungsbild des Umfelds nicht negativ beeinflussen. Durch die gestalterische Vorgabe wird eine Integration in das architektonische Konzept des Gesamtgebäudes gefördert.

Dachausstiege sind notwendig, um Dachflächen auch für eine intensive Nutzung (z.B. als Dachgarten) zu qualifizieren. Um deren optische Wirkung auf ein Minimum zu reduzieren, sind sie – neben der Begrenzung in der Höhe – auch in ihrer horizontalen Dimensionierung zu begrenzen. Aus diesem Grund wird eine Grundfläche von maximal 15 qm je Dachfläche zugelassen.

Werbeanlagen

An das neue Quartier werden aufgrund seiner zentralen Lage besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung entlang der Werftstraße und den geplanten Wohnnutzungen im restlichen Plangebiet werden daher im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Bewohner*innen vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden definiert werden:

Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Fensterbeklebung dürfen maximal 20% je Glasfläche einnehmen. Die Gesamtdachfläche der Werbeanlagen und Fensterbeklebung dürfen zusammen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche (inkl. Fensterfläche) des Geschosses betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luft-gefüllte Werbeanlagen sind unzulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Einfriedungen

Um einen ansprechenden Übergang zwischen privaten und gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Freiflächen zu gewährleisten, sollen als Einfriedung der privaten Grundstücke Hecken verwendet werden. Die grünen Vorgartenzonen tragen zur Entwicklung eines grünen Charakters des Quartiers bei. Um ein „Einmauern“ von privaten Grundstücksflächen zu vermeiden, wird eine Maximalhöhe von 1,00m für die Heckenpflanzungen festgesetzt:

Als Einfriedungen von Grundstücken sind Hecken aus standortgerechten und klimaresistenten Gehölzarten gemäß Pflanzliste mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Ein wesentliches Planungsziel ist wie beschrieben die Schaffung einer hochwertigen Freiraumqualität. Für ein ansprechendes Quartiersbild ist es daher auch von Bedeutung, Nebenanlagen wie z.B. Plätze für Abfallbehälter, ansprechend zu gestalten. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen mit standortgerechten und klimaresistenten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind, wodurch eine grüne Umsäumung der betreffenden Anlagen gewährt wird:

Einfriedungen für Nebenanlagen sind mit standortgerechten und klimaresistenten Schling- oder Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m oder mit Hecken gemäß Pflanzliste zu begrünen und zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Nebenanlagen

Eine weitere Maßnahme, die zur Schaffung einer hochwertigen Freiraumqualität beitragen soll, ist die Beschränkung aller Nebenanlagen in ihrer Höhengestaltung vor Fassaden, die sich an einem öffentlich wirksamen Raum befinden. Hierdurch soll vermieden werden, dass öffentlich einsehbare Bereiche von unverhältnismäßig hohen Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Gartenhäusern, überbaut werden und somit zu einer Störung des städtebaulichen Bildes führen könnten:

Nebenanlagen vor den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden sind nur mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Größe von Kinderspielplätzen

Um eine ausreichende Versorgung an Kleinkinderspielplätzen im Quartier sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift zur Definition deren Größe in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind je 25 m² Wohnfläche 2 m² Kleinkinderspielplätze im Plangebiet herzustellen.

Je 25 m² Wohnfläche sind 2 m² Kleinkinderspielplätze im Plangebiet herzustellen (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Anzahl der Stellplätze

Neben den Regelungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen und der Einfriedungen wird im vorliegenden Bebauungsplan nach § 49 Abs. 1 LBO SH eine örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der zu schaffenden Stellplätze getroffen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in der die verkehrlich notwendige Anzahl der Stellplätze geprüft wurde. Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 380 Stellplätzen vor. Gemäß Kieler Richtzahlentabelle wären 553 Stellplätze, unter Berücksichtigung der Reduktionsmöglichkeit aufgrund einer guten ÖPNV-Anbindung 498 Stellplätze und unter Berücksichtigung der Reduktionsmöglichkeit aufgrund von

Carsharing-Angeboten 473 Stellplätze herzustellen. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird aufgezeigt, dass die Anzahl von 380 Stellplätzen für das neue Wohnquartier ausreichend ist, da durch nachfolgende Maßnahmen den Bewohner*innen und Nutzer*innen ein zusätzlicher Mobilitätsservice angeboten und die Reduktion des MIVs kompensiert wird:

- Infrastrukturelle Angebote im Quartier, die eine MIV-Unabhängigkeit fördern und Level of Service für Nutzer*innen bieten (u.a. Lademöglichkeiten für E-Bikes, komfortable und witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen, Fahrradreparaturmöglichkeiten, Paketboxen).
- Umfassende Information zum Mobilitätskonzept (Info-Flyer bei Einzug ins Quartier) und begleitende Informationen zum ÖPNV (Info-Screens)
- Erhöhte Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten
- Sharing-Angebote über lokale Anbieter, die die Notwendigkeit des privaten Fahrzeugbesitzes reduzieren

Bei einer Anzahl von ca. 923 Wohneinheiten ergibt sich aufgrund der vorgesehenen, reduzierten Anzahl von 380 Stellplätzen ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von 0,41 für das Gesamtquartier. Dies bedeutet, dass je Wohneinheit 0,41 Stellplätze zur Verfügung zu stellen sind. Da das Wohnquartier in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll, werden differenzierte Stellplatzschlüssel für einzelne Teilbereiche der Baugebiete (abhängig von den ideellen Grundstücksteilungen) festgesetzt. Ausgehend hiervon wird folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet ist in den jeweiligen Teilbereichen des urbanen Gebietes und des allgemeinen Wohngebietes die nachfolgende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen:

- MU 1, MU 2 und MU 3 insgesamt: je Wohneinheit 0,35 Stellplätze
 - MU 4 und MU 5 insgesamt: je Wohneinheit 0,38 Stellplätze
 - WA 1 und WA 2 insgesamt: je Wohneinheit 0,42 Stellplätze
 - WA 3: je Wohneinheit 0,29 Stellplätze
 - WA 4 und WA 6 insgesamt: je Wohneinheit 0,34 Stellplätze
 - WA 7 und WA 8 insgesamt: je Wohneinheit 0,40 Stellplätze
- (vgl. textliche Festsetzung (Teil B)).

Ordnungswidrigkeiten

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

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Erläuterungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

6. ABWÄGUNG

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange dar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 wurden die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet relevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere dem in § 1 Absatz 5 BauGB formulierten Planungsziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Darüber hinaus trägt die Planung den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Planungszielen Rechnung – insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Förderung von Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten. Gleichzeitig wird durch die Integration ergänzender Nutzungen im Quartier, wie einer Kindertagesstätte, dem Planungsziel, den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, jungen Menschen sowie den Belangen des Bildungswesens nachzukommen, entsprochen.

Insbesondere innerstädtische bzw. innenstadtnahe, bereits gut erschlossene Flächen, wie das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1023, bieten durch Revitalisierung oder Umnutzung die Chance das zentrale städtebauliche Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu erreichen. Die zentrale Lage des Plangebiets lässt eine Wohn- und Büronutzung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und einer Kindertagesstätte auf derzeit untergenutzten Flächen aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll erscheinen. Diese Entwicklung entspricht der hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung des Standorts und seiner Umgebung.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die zentrale Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Kiels berücksichtigt. Die geplanten Gebäudestrukturen verursachen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren

Flächen wird auf die bestehende Umgebungsbebauung Rücksicht genommen und sichergestellt, dass keine übermäßig bauliche Verdichtung entsteht, die sich unverträglich auf das bauliche Umfeld auswirken könnte.

Auch wenn im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird und somit keine Ausgleichspflicht besteht, besteht die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Diesen Anforderungen wird durch den städtebaulichen Entwurf, auf dem der Bebauungsplan beruht, in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen im Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung ohne herausragende Funktionen auf. Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets – eine nahezu vollständig versiegelte, teilweise überbaute bzw. brachliegende Fläche – sind mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich um die Überplanung eines bereits überbauten Bereiches, wodurch keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.

Unvermeidbare baubedingte Baumverluste werden – soweit möglich – durch Neupflanzungen im Rahmen der Quartiersgestaltung kompensiert. Unter Beachtung der Verbotsfristen für die Fällung von Bäumen und sonstigen Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7. PLANUNGSAalternativen

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2018 durch die Deutsche Post AG als Betriebs- und Verwaltungsstandort genutzt. Seit dem Rückzug der Postnutzung liegt das Areal weitgehend brach.

Die Fläche befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage der Landeshauptstadt Kiel und ist nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund dieser Ausgangssituation bietet sich eine wohnbauliche Umnutzung ausdrücklich an. Die Planung sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vor, das nicht nur durch eine ergänzende Wohnnutzung städtebauliche Potenziale aktiviert, sondern zugleich öffentliche und halböffentliche Grünflächen integriert. Dadurch kann der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet reduziert und eine deutliche Verbesserung der Freiraumqualitäten erreicht werden – sowohl für die künftigen Bewohner*innen des Quartiers als auch für die angrenzende Nachbarschaft.

Mit der vorgesehenen Umnutzung wird dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Die Flächenreaktivierung im Bestand trägt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, da auf die Inanspruchnahme neuer, bisher unversiegelter Flächen in den Randbereichen der Landeshauptstadt verzichtet werden kann. Gleichzeitig wird dem Ziel eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen.

Eine erneute gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sowie der hohen städtebaulichen Qualität der zentralen Lage nicht vorgesehen und stünde im Widerspruch zur angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich demgegenüber funktional in die vorhandenen Strukturen ein und ergänzt diese sinnvoll.

Die Planung ist somit Ausdruck des planerischen Willens der Landeshauptstadt Kiel, ein zentral gelegenes, derzeit untergenutztes Areal im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung zu reaktivieren. Gleichzeitig wird eine langfristige städtebauliche Aufwertung des Quartiers und seiner Umgebung sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage mit hohen Freiraumqualitäten ermöglicht.

8. FACHTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN

- Orientierendes Baugrundgutachten, IGB Ingenieurgesellschaft mbH (29.07.2025)
- Ergänzende Schadstoffuntersuchung Boden – IGB Ingenieurgesellschaft mbH (29.07.2025)
- Faunistisch-floristischer Fachbeitrag, Bioplan (25.11.2022)
- Verkehrstechnische Untersuchung, Merkel Ingenieure (07/2025)
- Mobilitätskonzeption, Urban Standards (12.05.2025)
- Lärmtechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Bergann Anhaus (17.06.2025)
- Grünordnerischer Fachbeitrag, EGL (12.09.2025)
- Entwässerung/Versorgungsplanung, Merkel Ingenieure Consult (01.08.2025)
- Verschattungsgutachten Voruntersuchung, Küssner Verschattungsgutachten (09.12.2022)

In Arbeit (Stand 02.09.2025)

- A-RW 1 Nachweis

9. KOSTEN

Der Landeshauptstadt Kiel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 keine Kosten. Die Kosten des Vorhabens werden durch die Vorhabenträger*in getragen.

10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf (bezogen auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs gemäß vorliegendem Planzeichnungsvorentwurf):

Nutzung	Größe in m²
Allgemeines Wohngebiet	21.745 m ²
Urbanes Gebiet	13.311 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.436 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.146 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Parkplatz“	872 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	921 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Treppe“	353 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	7.943 m ²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“	851 m ²
Gesamtfläche Bebauungsplan	50.595 m²

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1023 sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1).
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatschG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 734).
Gesetz über die Landesplanung (LaplaG)	Gesetz über die Landesplanung in der Fassung vom 27. Januar 2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert am 24. Mai 2024, GVOBl. S. 405).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504).

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 vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)	Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282).

12. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) (Landeshauptstadt Kiel 2021)
- 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)