

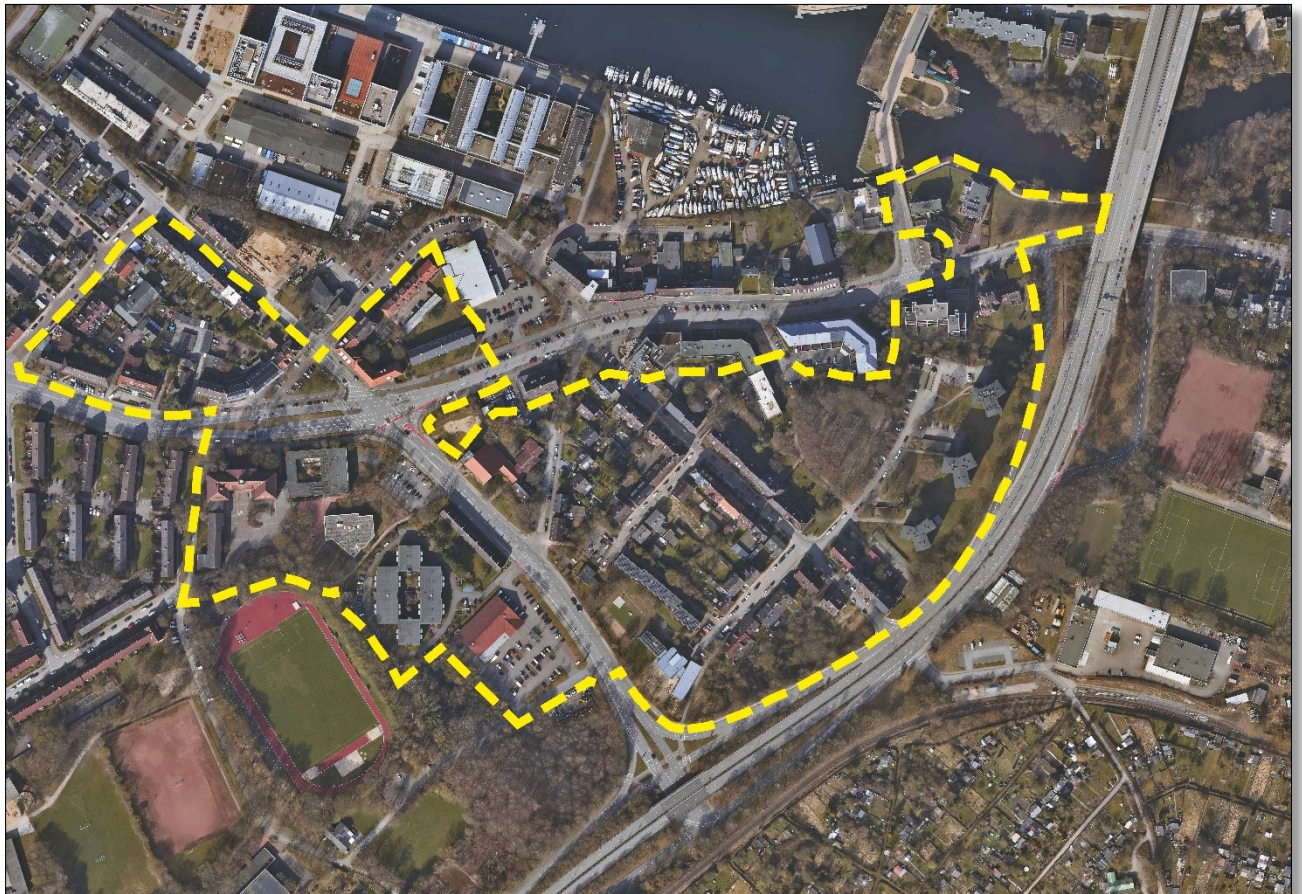


## Anlage 2

# BEGRÜNDUNG – geänderter ENTWURF

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 1012 „Südlich Schönberger Straße“

Baugebiet: Kiel-Wellingdorf zwischen – Schönberger Straße, Ostring, Sportanlagen Radsredder und Langenkampweg



Übersichtskarte o.M.

Verfahrensstand: **geänderter Entwurfsbeschluss im ergänzenden Verfahren zur Fehlerbehebung**

Stand: 16.09.2025

## I. INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung .....	4
2. Planungsgrundlagen .....	5
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	5
2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.2.3 Landschaftsplan .....	8
2.2.4 Angrenzende Bebauungspläne.....	9
2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEKK) .....	9
2.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) .....	9
2.3 Verfahren.....	13
2.3.1 Verfahrensschritte .....	13
2.3.2 Kinder- und Jugendbeteiligung .....	14
3. Plangebiet.....	14
3.1 Lage/Abgrenzung/ Größe .....	14
3.2 Bestandssituation .....	15
3.3 Erschließungssituation.....	16
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	17
4.1 Städtebauliches Konzept .....	17
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
4.3 Erschließung.....	18
4.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	18
4.3.2 Technische Infrastruktur .....	18
4.3.3 Löschwasser.....	18
4.4 Hinweise .....	18
5. Auswirkungen der Planung .....	19
6. Abwägung.....	19
7. Planungsalternativen .....	20
8. Klimacheck und Kosten.....	21
9. Rechtsgrundlagen.....	21
10. Quellenverzeichnis.....	22

## II. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Entwurf 2025).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	8
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche aus dem EZK .....	11
Abbildung 6: Stadtteilzentrum Wellingdorf aus dem EZK.....	11
Abbildung 7: Lage des Bebauungsplanes Nr. 1012 (Kartengrundlage LHK).....	15
Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1012 .....	15
Abbildung 9: Bestandssituation des Plangebiets mit Umgebung (Kartengrundlage LHK) .....	16



### Landeshauptstadt Kiel

vertreten durch das  
Stadtplanungsamt  
Fleethörn 9  
24103 Kiel

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) wurde 2021 für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt Kiel erarbeitet und beschlossen und hat das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Kiel von 2010 (GEKK) abgelöst. Ein zentrales Ziel des EZK ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und dies auch zur Sicherung der Nahversorgung in den Kieler Stadtteilen (s. a. Absatz 2.2.6 dieser Begründung).

Zur Umsetzung dieses Ziels wurden im Rahmen des EZK 2021 entsprechende schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und ein hierarchisiertes Zentrenmodell zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiersebene entwickelt.

Im EZK wurden zudem Steuerungsleitsätze entwickelt, die die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und eine Steuerung dieser ermöglichen.

Das EZK enthält darüber hinaus Analysen der gesamtstädtischen Einzelhandelssituation sowie Entwicklungsempfehlungen zur Verbesserung der Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen.

Im Rahmen des EZK ist wie bereits zuvor schon im GEKK 2010 das Stadtteilzentrum Wellingdorf (SZ Wellingdorf) entlang der Schönberger Straße nördlich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes als ZVB festgelegt worden.

Der Bereich des SZ Wellingdorf wurde zudem in den Jahren 2005 – 2010 mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm URBAN II umfangreich umgestaltet. Vorher war ein zunehmender Verfall des Geschäftszentrums Wellingdorf mit zahlreichen Leerständen zu verzeichnen. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurde durch umfassende Umbaumaßnahmen in der Schönberger Straße verbessert. Im nördlichen Bereich wurde ein zentraler, aufgeweiteter Fußgängerbereich mit Sitzbänken geschaffen, andere Gehwege wurden ebenfalls verbreitert, Parkplatzflächen neu gegliedert und durch Baumpflanzungen begrünt. Außerdem wurden Einmündungsbereiche in die Schönberger Straße, ein Bestandteil der Veloroute Ostufer, durch Aufpflasterungen optimiert. Eine Magnetfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs übernimmt ein Lebensmittel-discounter auf dem Grundstück im Eckbereich Schönberger Straße/Am Seefischmarkt. Neben einem größeren Textildiscounter ist die Versorgungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Übrigen durch kleinteilige Ladeneinheiten geprägt.

Anlass zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr.1012 „Südlich Schönberger Straße“ (Aufstellungsbeschluss 2016) sind Bestrebungen eines Investors, Bereiche des Plangebietes an der Wischhofstraße, außerhalb des Stadtteilzentrums Wellingdorf, für großflächigen Einzelhandel zu nutzen. Hier soll ein bereits vorhandener Lebensmittel-discounter mit großflächiger Verkaufsfläche erweitert werden. Diese Erweiterung widerspricht jedoch nicht nur den Zielen des damaligen GEKK 2010 sondern auch denen des aktuell gültigen EZK 2021. Zudem würde durch die Erweiterung die Wettbewerbsbeziehung zu dem im zentralen Versorgungsbereich eine Magnetfunktion erfüllenden dortigen Lebensmittel-discounter weiter verschärft werden.

Die Steuerung der wohnortnahen Grundversorgung in Kiel Wellingdorf gemäß EZK ist in erster Linie durch die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Stadtteilzentrums Wellingdorf an der Schönberger Straße sicherzu-

stellen. Die maßgebliche Versorgungsfunktion im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente erfüllt für das gesamte Stadtgebiet das Hauptzentrum der Landeshauptstadt Kiel. Auch zur Erhaltung und Entwicklung dieser Versorgungsfunktion dient die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit in diesem Sinne bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Von diesem Maßstab ausgehend liegt dem Bebauungsplan eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene Planungskonzeption zugrunde. Das EZK ist im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gemäß § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept daher zu berücksichtigen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr.1012 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung und -versorgung im Plangebiet im Stadtteil Wellingdorf geschaffen. Für eine detailliertere Steuerung oder Festschreibung der baulichen Nutzung oder der Bauungsstruktur gibt es dagegen kein zwingendes Planungserfordernis. Von der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird deshalb abgesehen. Zukünftige Bauvorhaben in dem Bereich können weiterhin gemäß dem Einfügungsgebot nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Strengere planungsrechtliche Vorgaben sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird in diesem Planverfahren lediglich ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Außer den Festsetzungen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1012 der Landeshauptstadt Kiel wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann danach „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch nicht abgesehen.

## 2.2 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

### 2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021:

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) stellt die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit entsprechenden zentralörtlichen Funktionen und das Plangebiet als Verdichtungsraum dar.

Die Ziele und Grundsätze aus dem Kapitel 3.10 (Einzelhandel) des Landesentwicklungsplanes für das Land Schleswig-Holstein (LEP) - Fortschreibung 2021 finden in diesem Bebauungsplan Beachtung bzw. Berücksichtigung. Hier sind insbesondere zu nennen:

- 2 G (Nahversorgung)
- 4 Z Abs.1 und 2 (nach §11 Abs.3 BauNVO zu beurteilende Einzelhandelsbetriebe: Beeinträchtungsverbot)
- 6 Z Abs.1 (§11 Abs.3 BauNVO: Integrationsgebot in zentrale Versorgungsbereiche, siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)
- 6 Z Abs.3 (Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten)

#### Regionalplan für den Planungsraum III – Technologie-Region K.E.R.N. aus dem Jahr 2000 sowie Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II:

Der Planbereich wird im aktuell gültigen Regionalplan für den Planungsraum III (heute: Planungsraum II) als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ (hier Oberzentrum Kiel) festgelegt. Der Regionalplan befindet sich in Neuaufstellung. Im Entwurf wird die Landeshauptstadt weiterhin als Oberzentrum eingestuft.

Weitere einzelhandelsbezogene Festlegungen trifft weder der gültige Regionalplan noch der Entwurf des neuen Regionalplans im Vergleich zum Landesentwicklungsplan.

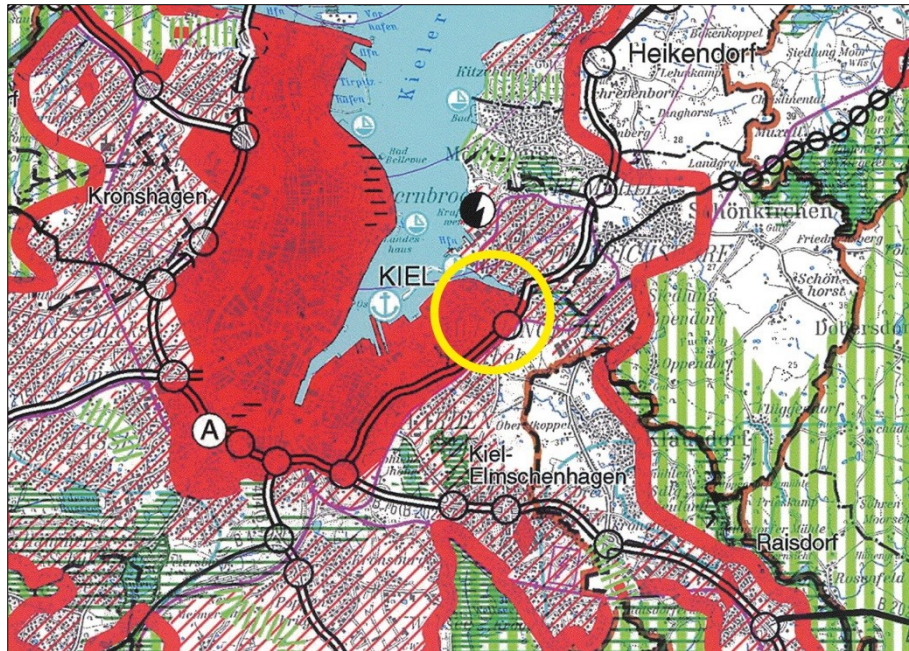


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

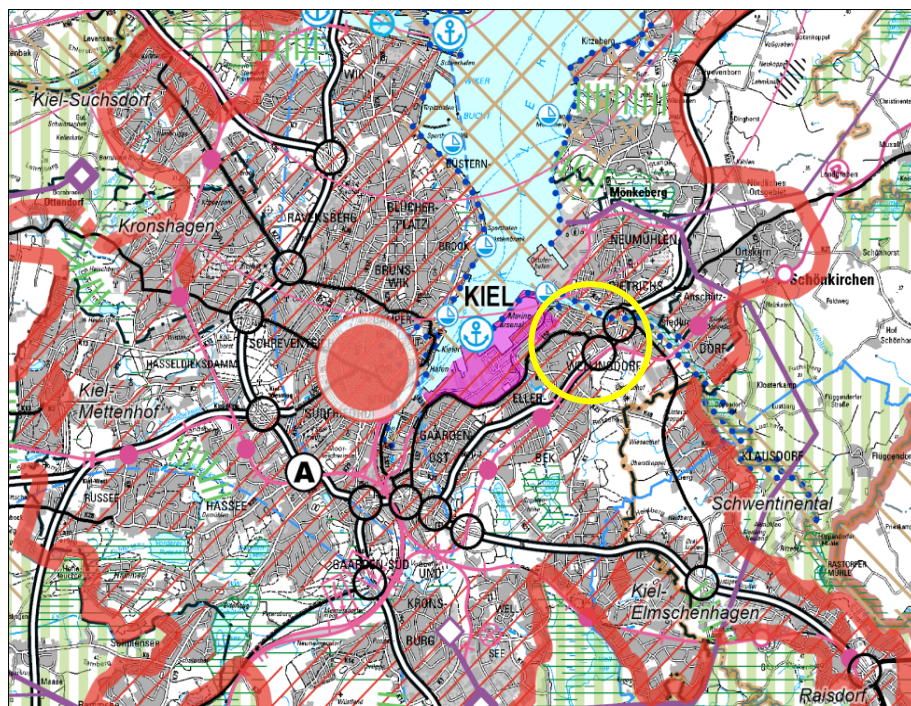


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Entwurf 2025)

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen dar. Das Schulgrundstück des Gymnasium Wellingdorf ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Bereich Schreyweg ist im Flächennutzungsplan eine ca. 30 – 80 Meter breite Grünfläche dargestellt, die südlich der Schönberger Straße in Nord-Süd-Richtung bis zum Ostring verläuft. Der Bereich nördlich der Schönberger Straße und östlich der Wischhofstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

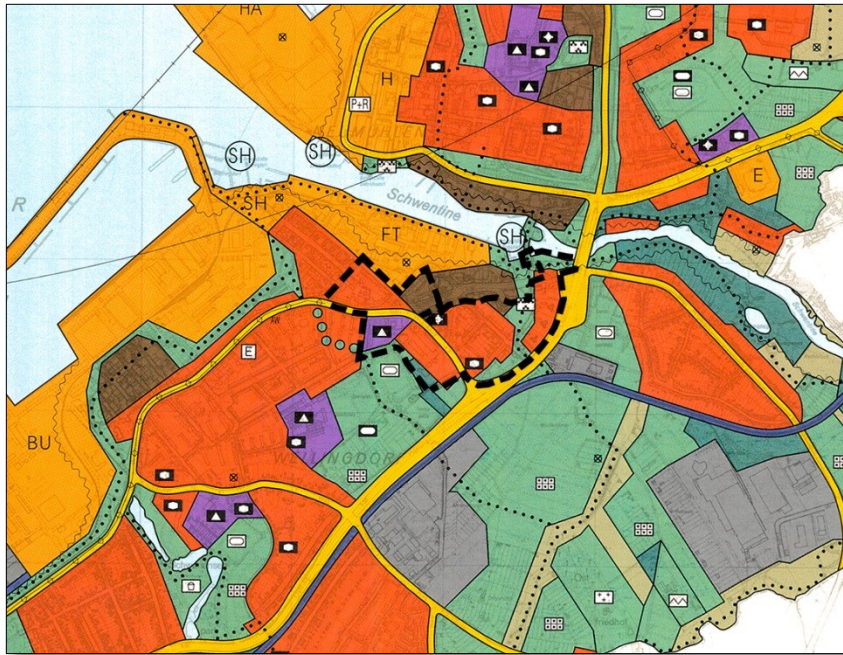


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 2.2.3 Landschaftsplan

Der Zielplan des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Kiel, im Dezember 2000 beschlossen durch die Kieler Ratsversammlung, stellt den Planbereich überwiegend als Flächen für die Siedlungsentwicklung im Bestand und zum Teil als geplante Flächen für die Erholung dar.

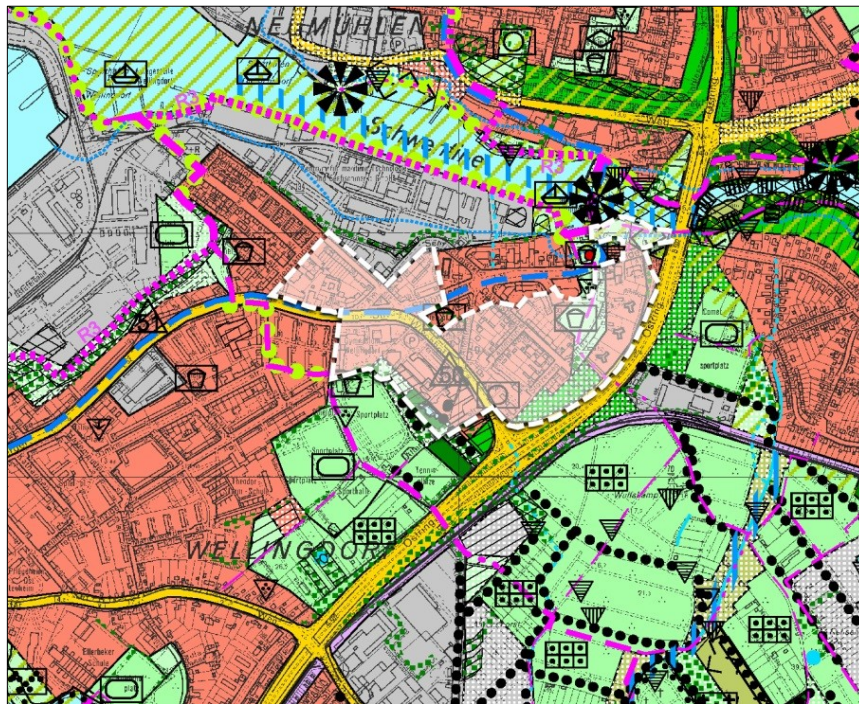


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

### **2.2.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Die nähere Umgebung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist nicht überplant. Etwa 300 m nördlich befindet sich der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 777b, der für die Flächen des GEOMAR Helmholtz-Zentrums für Ozeanforschung aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1995 rechtskräftig.

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

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel (INSEKK), im Februar 2011 beschlossen durch die Kieler Ratsversammlung, führt unter der Überschrift Nahversorgung aus:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs erfolgt in Kiel in erster Linie in den beschriebenen Stadtteilzentren und in den gewachsenen Nahversorgungszentren der Stadtteile. Ergänzt wird diese Versorgung durch integrierte, solitäre Einzelhandelseinrichtungen und durch zum Teil großflächige Angebote autogerecht zwischen den Stadtteilen.

Mit wenigen Ausnahmen (z. B. Elmschenhagen-Kroog, Wellsee) kann man in Kiel von einer zurzeit guten, fußläufig erreichbaren Nahversorgung ausgehen. Ob sich diese Situation auch in der Zukunft bei sich verändernden Strukturen im Einzelhandel aufrechterhalten lässt, wurde einer gutachterlichen Untersuchung unterzogen. Das Gutachten kommt im Kern zu folgender Aussage:

Die bestehenden kleinen Vollversorger und Geschäfte in den gewachsenen Stadtteilen haben seit Jahren Schwierigkeiten, sich am Markt zu behaupten. Eine Anpassung an neue Verkaufsformen ist ihnen vor Ort wegen der schwierigen räumlichen Gegebenheiten häufig nicht möglich. Trotz dieser Situation sollte auch in der Zukunft versucht werden, diese Zentren mit allen Mitteln zu stabilisieren und die Konkurrenz außerhalb der Stadtteile zu begrenzen. Für ältere Menschen mit Behinderung sollten zusätzliche Serviceangebote (z. B. barrierefreie Geschäfte und Bringdienste) unterstützt werden. Die vorhandenen Versorgungsdefizite – insbesondere im Kieler Süden – sind zu beheben.“ (INSEKK 2011, S. 94)

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) für die Landeshauptstadt Kiel wurde am 18.11.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache 0845/2021) und ist somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### **Ziele des EZK**

1. Gesamtstadt als Oberzentrum stärken
2. die Innenstadt stärken und weiterentwickeln
3. die weiteren Zentren städtebaulich-funktional stärken
4. Nahversorgung sichern und stärken
5. Struktur durch Sonderstandorte sinnvoll ergänzen

Mit Bezug auf das Plangebiet und das Stadtteilzentrum Wellingdorf sind hierbei die Ziele Nr. 2 - 4 ausschlaggebend.

Ziel 2: „In Bezug auf das Innenstadtzentrum stehen die Stärkung der Versorgungsfunktion durch eine qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sowie die Sicherung und der Ausbau der Angebots- und Funktionsvielfalt im Fokus. Gleichzeitig gilt es in Zeiten des Online-Handels mehr denn je Alleinstellungsmerkmale für die Kieler Innenstadt zu erarbeiten, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Innenstadtbesucher\*innen funktionsstark und attraktiv auftreten zu können. Die Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Kiel mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken.“

Ziel 3: „In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in Kiel sollen (nachrangig zum Hauptzentrum) die Stadtteilzentren in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die sonstige Nahversorgung (inkl. Nahversorgungszentren) auszuüben. Deshalb sollen die Stadtteilzentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gesichert und weiterentwickelt werden“. (EZK 2021, S. 104).

Darüber hinaus ist die **Nahversorgung** als wohnortnahe (= überwiegend fußläufige) Grundversorgung zu stärken, indem das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden soll. (Ziel 4)

Damit wurden die grundsätzlich bereits im GEKK 2010 aufgeführten, gleichartigen Ziele im EZK fortgeschrieben (vgl. Kapitel 4.6 im GEKK 2010, S. 14 ff.).

### **Zentrenkonzept**

„Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO.“ (EZK, S.107)

Im EZK wurde ein hierarchisiertes Zentrenmodell entwickelt, das aus dem Innenstadtzentrum, dem besonderen Stadtteilzentrum und den nachgeordneten Stadtteilzentren auf Stadtteilebene sowie den Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiersebene besteht. Ergänzt werden diese durch Fachmarktstandorte sowie Ergänzungsstandorte.

Die zentralen Versorgungsbereiche bilden zusammen mit den weiteren Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet das gesamtstädtische Standortsystem.

Dabei unterscheiden sich die einzelnen Zentren- und Standorttypen hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion.

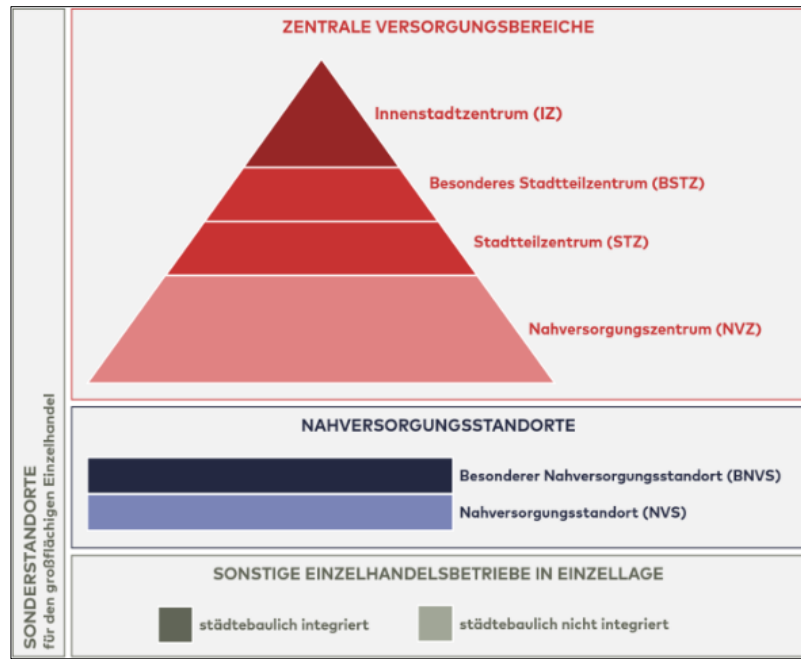


Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche aus dem EZK

Der zentrale Versorgungsbereich für Wellingdorf wird im EZK als Stadtteilzentrum kategorisiert. „Stadtteilzentren besitzen eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil und weisen Angebote insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf.“ (EZK, S.169)

Entsprechend der Ziele des EZK sind neben dem Hauptzentrum die Stadtteilzentren zu stärken.

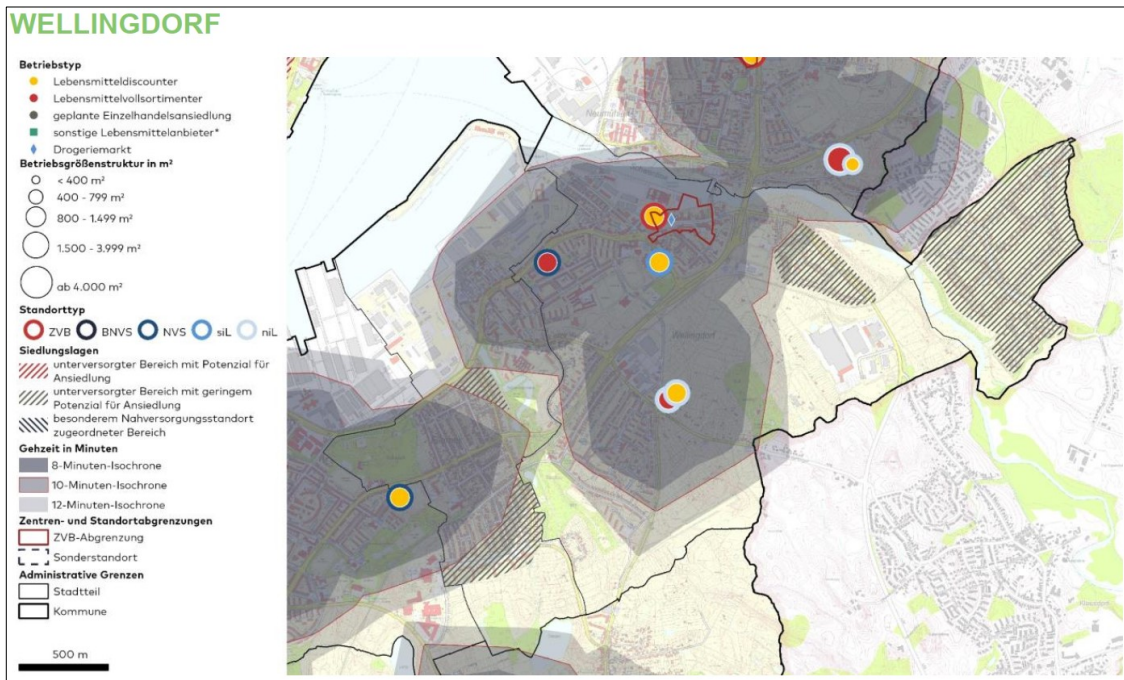


Abbildung 6: Stadtteilzentrum Wellingdorf aus dem EZK

## Steuerungsleitsätze

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurden im EZK fünf Steuerungsleitsätze aufgestellt, die die übergeordneten Entwicklungsziele konkretisieren. Diese gelten für alle Arten des Einzelhandels und Standortkategorien.

Hier ausschlaggebend sind die Steuerungsleitsätze I und II.

**Steuerungsleitsatz I:** „Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.“ (EZK, S. 278)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt im Umkehrschluss: „An den Sonderstandorten und in nicht integrierten Lagen sowie in städtebaulich integrierten Lagen sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.“ (EZK, S. 278)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten deshalb im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

**Steuerungsleitsatz II:** „Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorzusehen.“ (EZK, S. 279)

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist daher auf das Stadtteilzentrum Wellingdorf zu beschränken und im Geltungsbereich grundsätzlich restriktiv zu handhaben.

„In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ist lediglich deutlich nachgeordneter kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form von Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores zulässig, wenn diese der Versorgung des engeren Gebietes dient und die Konzeptkonformität [...] gewahrt wird. Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung, können auch weitere kleinflächige Lebensmittelmärkte (z. B. City-Konzepte, ethnische Supermärkte, Feinkostläden) in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität [...] gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.“ (EZK, S. 280)

Zur Umsetzung dieser Ziele werden im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Dies betrifft sowohl Einzelhandelsbetriebe mit großflächiger (größer 800 m<sup>2</sup>) als auch mit nicht großflächiger Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind hingegen weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. Deren Ausschluss erscheint zum einen mit Blick auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Plangebiet nicht notwendig. Zum anderen ist eine Ansiedlung in nennenswertem Umfang mit Blick auf die Siedlungsstruktur im Plangebiet auch ohnehin nicht sehr wahrscheinlich. Abweichend vom ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans und entgegen der diesbezüglichen Öffnungsklausel im Einzelhandelskonzept wird davon abgesehen, die (ausnahmsweise) Zulässigkeit sogenannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores im Plangebiet zu begründen. Mit Blick auf die sehr kleinteilig geprägte Einzelhandels-

struktur im Stadtteilzentrum Wellingdorf sollen auch solche Nutzungen dem Stadtteilzentrum vorbehalten bleiben, um es in seiner Attraktivität und Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln.

### **Sortimentsliste**

„Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kiel als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.“ (EZK, S. 272)

Die Sortimentsliste wurde in die Festsetzungen aufgenommen und wird in Kapitel 4.2 wiedergegeben.

## **2.3 Verfahren**

### **2.3.1 Verfahrensschritte**

Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 1012 „südlich Schönberger Straße“ wurde am 07.01.2016 durch den Bauausschuss gefasst.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich (siehe Absatz 2.2.2).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.05.2016 bis zum 10.06.2016 durchgeführt.

In der Sitzung des Ortsbeirates Ellerbek / Wellingdorf am 01.06.2016 wurden die Planungsabsichten vorgestellt und diskutiert. Der Ortsbeirat Ellerbek/Wellingdorf war der Planung gegenüber sehr kritisch eingestellt. Für die Wellingdorfer Einwohnerinnen und Einwohner gehöre das Lidl-Gelände an der Wischhofstraße zum Stadtteilzentrum dazu. Es sei sehr gut fußläufig erreichbar. Deshalb wurde die Überarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs und auch des Einzelhandelskonzeptes gefordert, um das Stadtteilzentrum um den Bereich Wischhofstraße zu erweitern.

Wie in Absatz 2.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) erwähnt, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig primär nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden.

Der vom Ortsbeirat Ellerbek / Wellingdorf vorgeschlagenen Einbeziehung des Standortes Lidl in der Wischhofstraße in den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Wellingdorf an der Schönberger Straße wird nicht gefolgt. Sowohl aufgrund der Entfernung zum Stadtteilzentrum Wellingdorf als auch durch das Fehlen weiterer Kriterien, die der Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche im Kieler Stadtgebiet zugrunde liegen, ist der Standort des Discounters Lidl an der Wischhofstraße nicht dem zentralen Versorgungsbereich hinzuzurechnen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom Planungsstand unterrichtet und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die zum Bebauungsplan-Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengefasst worden. Die Abwägungsvorschläge sind in die Begründung eingeflossen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1012 wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.05.2017 zum 1. Mal als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 07.07.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 10.07.2017 gebeten.

Die zur öffentlichen Auslegung des 1. Bebauungsplan-Entwurfs vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Satzungsbeschluss mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengefasst. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel am 16.11.2017 als Satzung beschlossen. Die Inkraftsetzung durch Bekanntmachung in den Kieler Nachrichten erfolgte am 21.12.2017.

Wegen der in dem den Bebauungsplan betreffenden Normenkontrollverfahren zutage getretenen rechtlichen Bedenken am bisherigen Planinhalt soll ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren muss daher ab dem Zeitpunkt, in dem der (potentielle) Fehler aufgetreten ist, wiederholt werden. Hier sind daher die Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB mit dem geänderten Planentwurf zu wiederholen.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange sind daher gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.

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

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

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind in diesem Fall des einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des zentren- und nahersorgungsrelevanten Einzelhandels nicht betroffen, so dass von einer gesonderten Kinder- und Jugendbeteiligung abgesehen wird.

## **3. PLANGEBIET**

### **3.1 Lage/Abgrenzung/ Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich von Wellingdorf, zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen Schönberger Straße 11 – 35, dem Ostring, den Sportanlagen Radsredder und dem Langenkampweg. Der Bereich ist fast vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 16,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

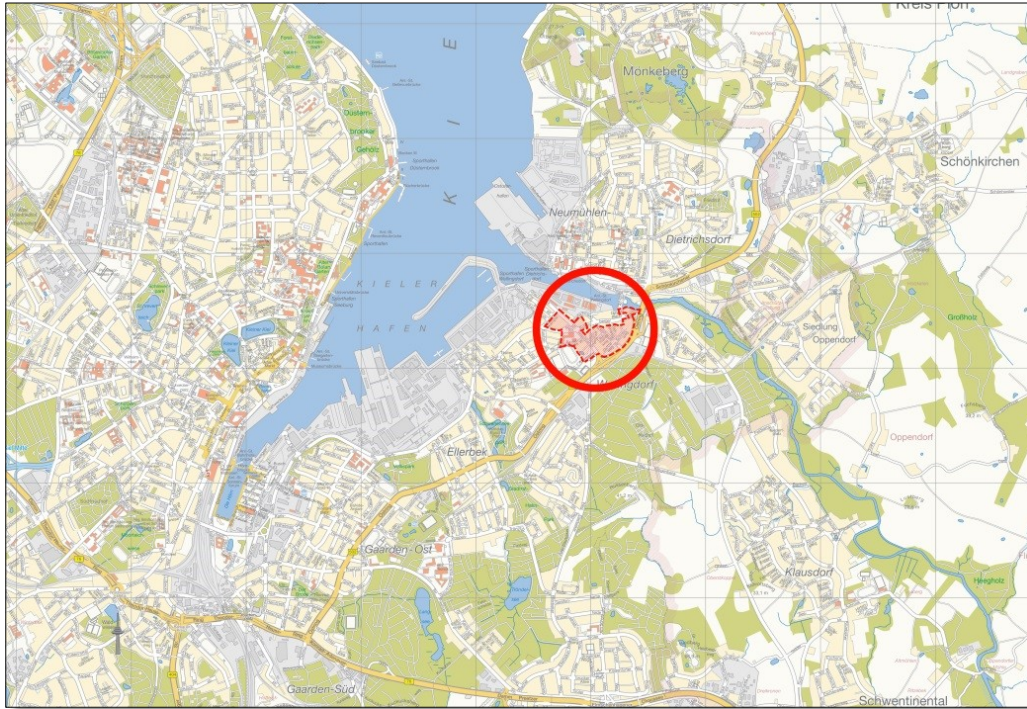


Abbildung 7: Lage des Bebauungsplanes Nr. 1012 (Kartengrundlage LHK)

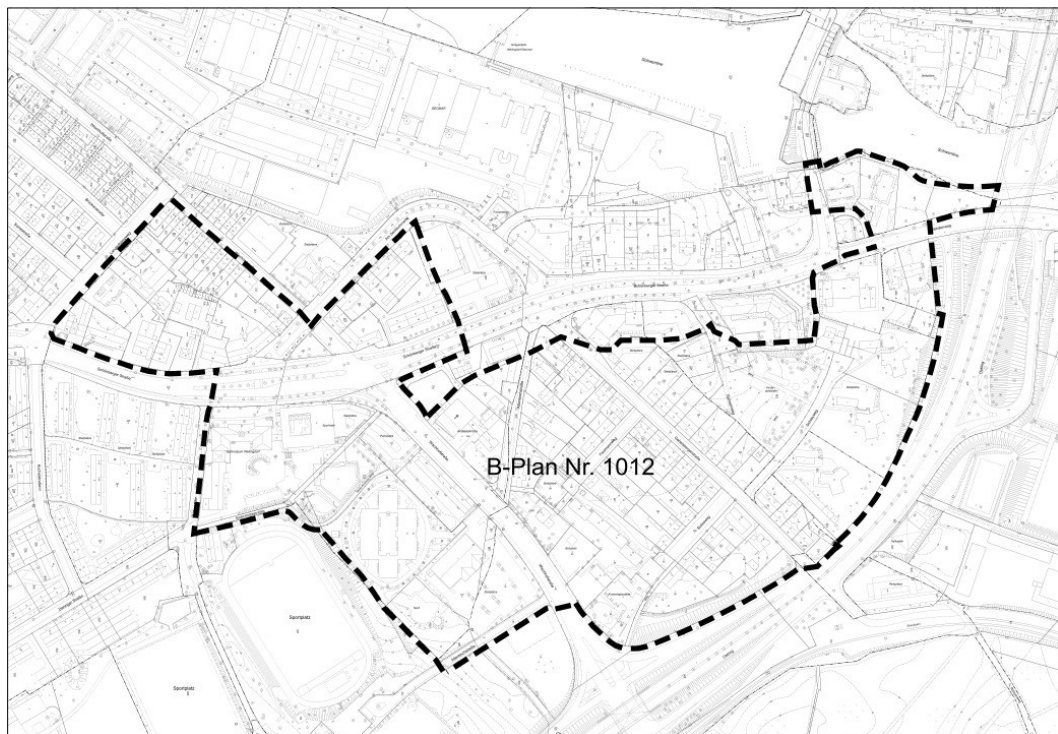


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1012

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch mehrgeschossige Wohngebäude als Blockrand- und als Straßenrandbebauung überwiegend in geschlossener Bauweise. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich drei neugeschossige Punkthäuser am Ostring. Die Mehrzahl der Gebäude wurden in den 1950er – 1970er Jahren errichtet.

Südlich des Ärztehauses Schönberger Straße 11 und zwischen den Punkthäusern am Ostring befinden sich große Grün- und Freiflächen.

In einem kleinen Abschnitt der Straße Am Seefischmarkt, Hausnummern 1-9 einschließlich Schönberger Straße 68 befindet sich eine Ladenzeile, die in ihrer heutigen baulichen Form in den 1960er Jahren gleichzeitig mit dem Ausbau der Schönberger Straße entstanden ist. Diese Ladenzeile befindet sich in westlicher Verlängerung schon außerhalb des Versorgungsbereichs. Hier befinden sich aktuell (Juli 2025) neben einer Fahrschule und einer Zahnarztpraxis lediglich ein kleines Fachgeschäft für Hörgeräte (zentrenrelevant) mit rund 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Verkaufsfläche und eine Apotheke (zentren- und nahversorgungsrelevant) mit rund 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche/Verkaufsfläche. Südwestlich des Kreuzungsbereichs Schönberger Straße / Wischhofstraße befindet sich das Gymnasium Wellingdorf.

Der vorhandene LIDL-Discountmarkt in der Wischhofstraße 80 liegt im Süden des Plangebiets außerhalb des Stadtteilzentrums Wellingdorf und überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



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

### 3.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Westen und von Osten über die Schönberger Straße und von Süden über die Wischhofstraße erschlossen.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der Zielvorstellung des Bebauungsplanes im Sinne des EZK wird in dessen Geltungsbereich das vorhandene Planungsrecht geändert:

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Stadtteilzentrum Wellingdorf sowie des Hauptzentrums der Landeshauptstadt Kiel sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet unzulässig.

Die vom Ortsbeirat Ellerbek / Wellingdorf und von LIDL vorgeschlagene Einbeziehung des LIDL-Discountmarkts in der Wischhofstraße in den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Wellingdorf an der Schönberger Straße wird wie schon zuvor im GEKK auch im aktuellen EZK nicht befürwortet. Sowohl aufgrund einer zwar nicht allzu großen Entfernung, jedoch deutlich abgesetzten und isolierten Lage zum eigentlichen Stadtteilzentrum sowie durch dessen städtebaulich nicht integrierte Lage ist der Standort des Discounters an der Wischhofstraße nicht dem zentralen Versorgungsbereich hinzuzurechnen.

### 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den unter 2. aufgeführten zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig.
2. „Kieler Sortimentsliste“ (Kurzfassung) aus dem Einzelhandels – und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Kiel (EZK vom 18.11.2021):

a) zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung  
Beleuchtungskörper  
Elektrokleingeräte  
Elektroartikel  
Fahrräder und Fahrradzubehör  
Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren  
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik  
Hörgeräte  
Musikalien  
Neue Medien/Unterhaltungselektronik  
Optische und feinmechanische Erzeugnisse  
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf  
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken  
Schuhe, Lederwaren  
Spiel- und Bastelartikel  
Sport- und Freizeitartikel  
Uhren, Schmuck, Silberwaren  
Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf  
Wohneinrichtungsbedarf

b) zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Nahrungs- und Genussmittel

(Schnitt-) Blumen

Tiernahrung

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Durch den Bebauungsplan ändert sich die verkehrliche Erschließung im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation nicht.

#### **4.3.2 Technische Infrastruktur**

Die im Bestand befindlichen Versorgungsleitungen der Telekom und der Stadtwerke sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

#### **4.3.3 Löschwasser**

In Bezug auf den Brandschutz ergeben sich durch die Planung gegenüber dem Bestand keine erhöhten Anforderungen. Weitergehende detaillierte brandschutztechnische Anforderungen müssen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

### **4.4 Hinweise**

Zur Erläuterung der Genehmigungssituation im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

**1. Einfügungsgebot gemäß § 30 Abs. 3 (einfacher B-Plan) i.V.m. § 34 BauGB:**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist unter Einschränkung durch die textliche Festsetzung ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

**2. Kampfmittel**

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen durch die zuständige Behörde des Innenministeriums Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen.

## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestimmte sich bislang nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben – kurz gefasst - zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zukünftig Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten im Plangebiet nach § 34 BauGB möglicherweise zulässig und genehmigungsfähig wären. Dies gilt für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Damit werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit diesen Hauptsortimenten und insbesondere auch der LIDL-Discountmarkt in der Wischhofstraße, dessen Erweiterung beabsichtigt ist, auf den sich aus den für die Nutzungen vorliegenden Baugenehmigungen resultierenden Bestandschutz beschränkt. Bauplanungsrechtlich relevante Änderungen, Erweiterungen und auch eine Neuerrichtung dieser Nutzungen im Plangebiet sind zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig. Bei Erlöschen des Bestandsschutzes z.B. durch einen Totalverlust des Gebäudes oder einer Nutzungsaufgabe besteht kein Anspruch mehr auf eine Wiedererrichtung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich die nach § 34 BauGB ggf. möglichen Nutzungsrechte bezogen auf den Einzelhandel eingeschränkt. Alle sonstigen gem. § 34 BauGB zulässigen Nutzungen bleiben im Plangebiet weiterhin zulässig.

## 6. ABWÄGUNG

Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Sicherung des Stadtteilzentrums Wellingdorf an der Schönberger Straße, erfordert die Einschränkung der Nutzungsrechte. In der Gesamtabwägung ist dies begründet durch das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Zentrenstruktur insbesondere zur flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung. Die städtebauliche Grundlage dafür bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK).

Dem öffentlichen Belang am Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Stadtteilzentrums Wellingdorf als Stadtteilzentrum wird hier bewusst der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse an dem ungeschmäleren Erhalt der Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen bzw. gar bestehenden Erweiterungswünschen eingeräumt.

Der Bebauungsplan setzt mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fest, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind. Diese Festsetzungen sind zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel, insbesondere des Hauptzentrums und des Stadtteilzentrums Wellingdorf, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, städtebaulich gerechtfertigt.

Die Auswahl und die Art der erforderlichen und geeigneten Maßnahmen zur Erhaltung oder Entwicklung des Stadtteilzentrums Wellingdorf ist Gegenstand der planerischen

Abwägung. Gemäß Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die elementare planerische EntschlieÙung der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die durch Art. 14 GG geschützten Interessen von privaten Grundstückseigentümern wurden sorgsam abgewogen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Die planende Gemeinde kann sich grundsätzlich darauf beschränken, einen vorhandenen Bestand im Sinne eines passiven Bestandsschutzes festzuschreiben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht.

Für die vorliegende städtebauliche Planung sprechen hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange und sie beachtet den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Zurückstellung des privaten Belangs ist der kommunalen Selbstverwaltung der Landeshauptstadt Kiel dabei bewusst. Ihr steht jedoch gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB dieser planerische Gestaltungsspielraum zu.

Das private Interesse an der Beibehaltung bislang bestehender Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Einzelhandels wurde nicht auf unvertretbare Weise hinter der mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezweckten Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zurückgestellt. Der kommunalen Selbstverwaltung ist bewusst, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet durch die Festsetzungen eingeschränkt wird und hat diesen Belang in die Abwägung eingestellt. Die Einschränkung ist jedoch erforderlich, um das Stadtteilzentrum und auch das Hauptzentrum wirksam zu schützen. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Zentrenstruktur, im vorliegenden Fall insbesondere zur Nahversorgung der Bevölkerung, begründet dies.

Die Möglichkeit eines erweiterten (aktiven) Bestandsschutzes ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zum Schutz des Stadtteilzentrums Wellingdorf unter Bezugnahme auf das EZK bewusst nicht gewählt worden. Hierbei handelt es sich um einen von der Rechtsordnung anerkannten gewichtigen städtebaulichen Belang i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die Einschränkung der Nutzbarkeit privater Grundstücke ist nicht derart massiv, dass das legitime Ziel des Schutzes der Zentren hier hinter zurücktreten müsste. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden durch die Reglementierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten generell nicht unangemessen beeinträchtigt, weil ihnen trotz des Ausschlusses eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt.

## **7. PLANUNGALTERNATIVEN**

Da es sich bei der Planung ausschließlich um die gezielte Steuerung der Einzelhandelsnutzung und zwar um die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß des EZK handelt, sind darüberhinausgehende, städtebaulich räumliche Planungsalternativen weder

erforderlich noch zielführend. Ein über die vorgesehenen Festsetzungen sowie die anzuwendenden Bestimmungen des § 34 BauGB hinausgehender städtebaulicher Regelungsbedarf besteht nicht. Daher ist auch kein qualifizierter Bebauungsplan oder ein einfacher Bebauungsplan mit erweitertem städtebaulichem Regelungsgehalt für das Gebiet erforderlich.

Eine denkbare Planungsalternative könnte z.B. der Verzicht auf die Bauleitplanung sein. Wäre die Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels jedoch weiterhin ausschließlich nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB geregelt, würde dies eine wesentlich geringere Planungssicherheit bedeuten und der Schutz des Stadtteilzentrums Wellingdorf könnte langfristig nicht ohne Weiteres sichergestellt werden.

Andere Planungsalternativen könnten z.B. sein:

- a) Teilflächenausweisungen mit einer Zulässigkeit für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Bestandes im Plangebiet, womit dann der Bestand auch bauplanungsrechtlich gesichert werden würde;
- b) ein größerer Angebotsbebauungsplan mit oder ohne sogenannter „Fremdkörperfestsetzungen“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO;

Diese beispielhaften Planungsalternativen stünden jedoch dem Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung zum Schutz der Zentren deutlich entgegen bzw. würden diese Zielsetzung nicht gleichermaßen effektiv sicherstellen.

## 8. KLIMACHECK UND KOSTEN

Da im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1012 kein Verbrauch von Strom, Wärme und Kraftstoffen ausgelöst wird, gilt die Planung als nicht klimarelevant.

Unmittelbare finanzwirksame Auswirkungen durch die Bauleitplanung entstehen für die Landeshauptstadt Kiel durch die juristische Beratung einer Rechtsanwaltskanzlei sowie durch Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren von schätzungsweise insgesamt rd. 15.000 € über das gesamte Bauleitplanverfahren.

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1012 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)..
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)

Gesetz über die Landesplanung (LaplaG)	Gesetz über die Landesplanung in der Fassung vom 27. Januar 2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVOBl. S. 405).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928).
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).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Landes-UVPG-Gesetz Schleswig-Holstein (LUVPG)	Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 13. Mai 2003 (GVOBl. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

- Flächennutzungsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Landschaftsplan (Landeshauptstadt Kiel, 2000)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel (INSEKK) (Landeshauptstadt Kiel, 2010)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2021 für die Landeshauptstadt Kiel (Stadtplanungsamt der LH Kiel, 2021)
- Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000 (Ministerium für ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2001)
- Regionalplan für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein – Neuaufstellung, 2. Entwurf 2025