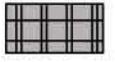
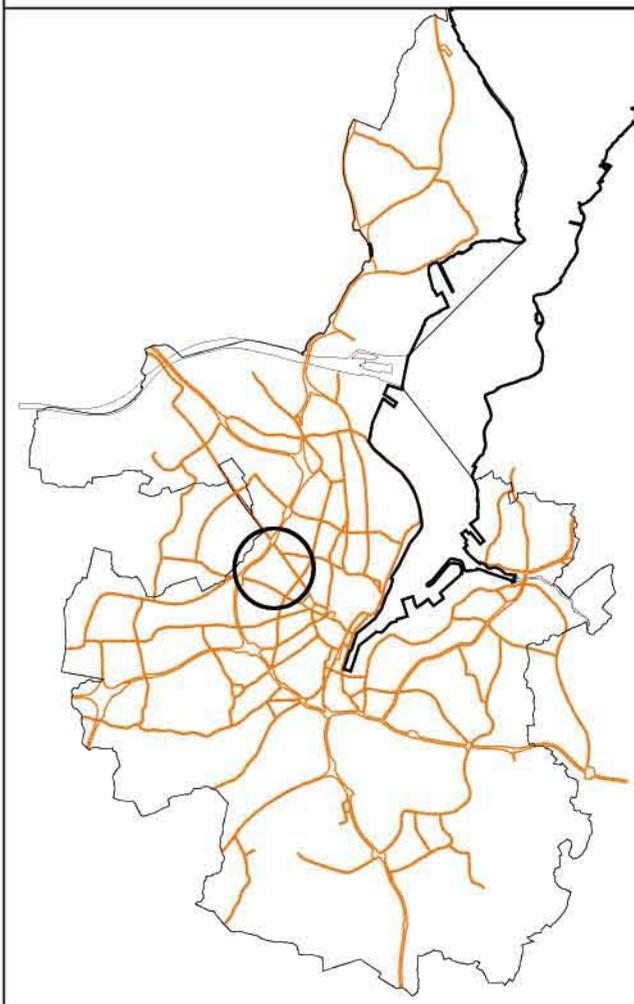
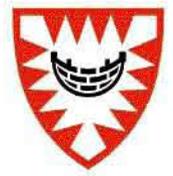


Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §§1-11 BauNVO

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Großflächiger Einzelhandel



Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2012 bis 24.08.2012 nach vorheriger am 16.07.2012 abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen in der Auslegungsfrist abgegeben werden können, öffentlich ausgelegt.

Die Ratsversammlung hat die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes am 20.09.2012 endgültig beschlossen und die beigefügte Begründung gebilligt.

Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 28.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den 28.11.2012.

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Krogowski

30. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Landeshauptstadt Kiel
Fassung 2000

Bereich: Kiel-Schreventeich
Gewerbegebiet Alte Weide/Eichkamp

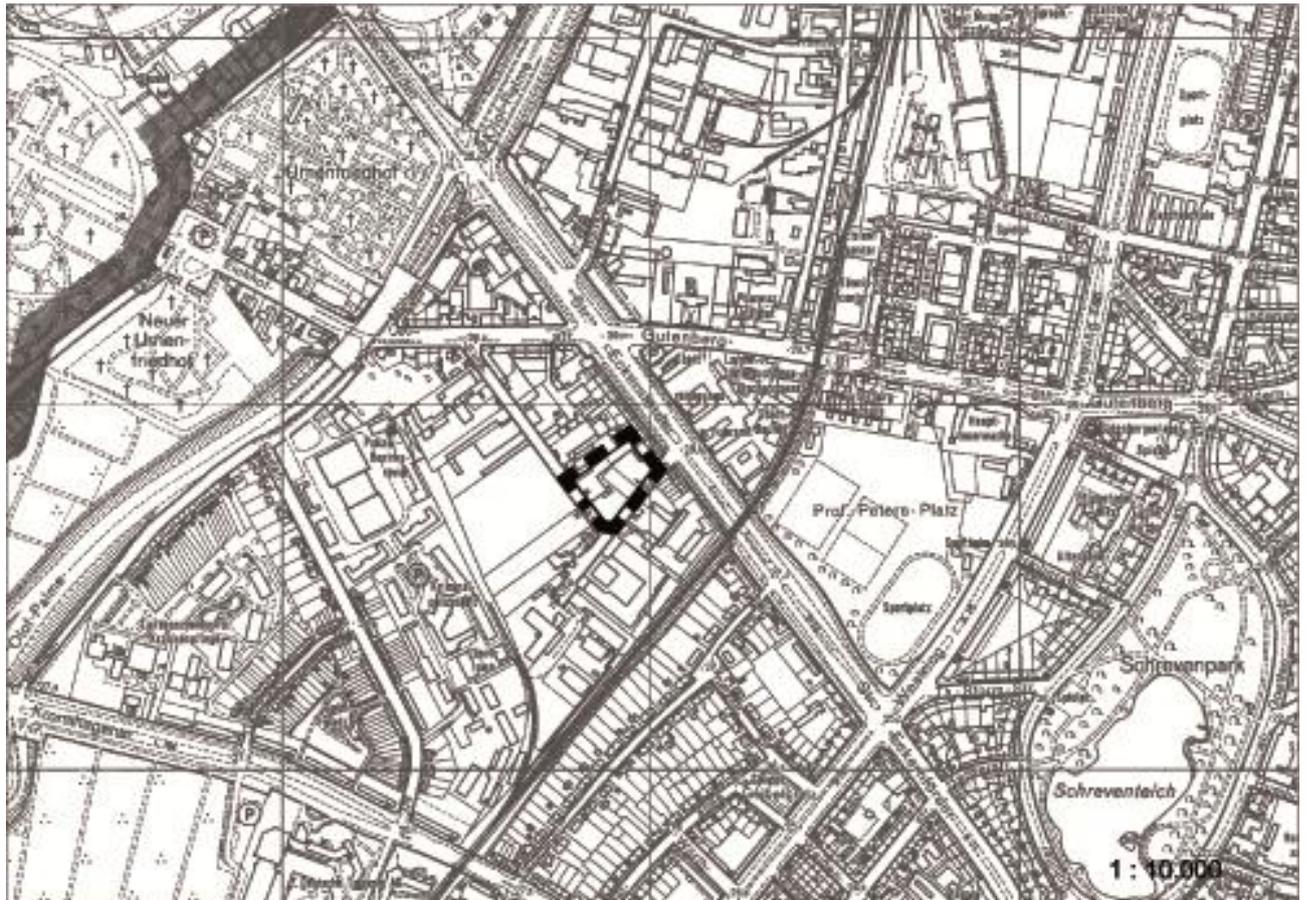


BEGRÜNDUNG

30. Änderung des Flächennutzungsplanes - Fassung 2000 -

Bereich: Kiel-Schreventeich, Gewerbegebiet „Alte Weide“

Übersichtskarte 1:10.000



Inhalt:

- Geltungsbereich
- Planungsanlass
- Planinhalt
- Umweltbericht

Begründung

zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes - Fassung 2000 -

für einen Bereich in Kiel- Schreventeich, Gewerbegebiet „Alte Weide“

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf das nördliche Eckgrundstück zwischen den Straßen Eichkamp und Alte Weide. Das Gebiet ist im beigefügten Änderungsplan gekennzeichnet.

Im geltenden Flächennutzungsplan - Fassung 2000 - ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bereich ist geprägt durch gewerbliche Einrichtungen für den Einzelhandel (Getränkemarkt, Tiernahrungsmarkt und Reifenhandel).

Planungsanlass

Im Stadtteil Schreventeich ist am Standort Alte Weide die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Markant) mit rund 1500 qm Verkaufsfläche, sowie ein Getränkemarkt und ein Bäcker mit Cafe- Bereich mit insgesamt 400 qm geplant.

Besonderheit ist, dass in unmittelbarer Nachbarschaft an der Eckernförder Straße (Bebauungsplan Nr. 929) der Investor ein Grundstück besitzt, das eine Kerngebietsausweisung aufweist (ehemalige Tankstellennutzung).

Theoretisch könnte hier eine 3 geschossige Einzelhandelsnutzung entstehen. Im Zuge der Genehmigung für den geplanten Lebensmittelmarkt würde der Investor komplett auf das Baurecht für Einzelhandelsverkaufsflächen verzichten (siehe Festsetzung B-Plan 986 V).

Die Landeshauptstadt Kiel hat in der Beschlussvorlage 0861/2010 vom 13.01.2011 zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) auf eine Anregung zur Umsetzung des Vorhabens „Verbrauchermarkt Markant“ positiv reagiert und folgende Stellungnahme abgegeben: „ ... Der Anregung wird gefolgt. Die Standortüberlegungen sind nachvollziehbar. Denn die begehrte Verkaufseinrichtung wäre auf den benachbarten Grundstücksflächen der Firma familia möglich und rechtlich nicht verhinderbar. Es wird lediglich eine räumliche Verschiebung begehrt. ...“

Standort

Das Planvorhaben befindet sich im Gewerbegebiet Alte Weide. Das Grundstück ist mit Einzelhandel und Gewerbe (u.a. Getränkemarkt, Futterhaus, Werkstatt) belegt, die zusammen rund 1.400 qm VK aufweisen und im Zuge der Projektrealisierung ersatzlos wegfallen würden.

Im direkten Standortumfeld sind u.a. ein Aldi-Markt, eine Autowaschstraße, die Hauptverwaltung der Bartels Langness Unternehmensgruppe und eine Mercedes Benz Niederlassung

anzutreffen. Entlang der Eckernförder Straße wird in dreigeschossiger Blockrandbebauung gewohnt.

Hinsichtlich der verkehrlichen Rahmenbedingungen profitiert der Standort von der vierspurig ausgebauten Eckernförder Straße, die bislang auf Höhe des Projektstandortes mit separaten Abbiegespuren ausgestattet ist. Zukünftig wird der Bereich durch verkehrliche, tiefbauliche Maßnahmen angepasst, um eine reibungslose Abwicklung der An- und Abfahrbarkeit des Standortes zu gewährleisten.

Außerdem sind der Olaf-Palme-Damm (Stadtautobahn) und der vierspurige Westring schnell erreichbar.

Der Standort Alte Weide liegt am westlichen Rand der dicht bebauten Kieler Innenstadt. Dieser städtische Bereich ist geprägt durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung und kompakter Wohnbebauung der zwanziger Jahre.

Die zentralen Versorgungsbereiche liegen rund 1,8 km (City) und rund 1,6 km (Holtenauer Str.) entfernt.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Da die Verkaufsfläche am Standort Alte Weide mit rund 1.900 qm die Verkaufsflächenobergrenze zur Großflächigkeit (= 800 qm) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, wurden im Auftrag des Investors im Rahmen einer Gutachterlichen Stellungnahme die möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kiel untersucht. Im Vordergrund standen dabei folgende Aspekte:

- Flächenproduktivität und Verkaufsflächen des Vorhabens
- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens
- Annahmen zur Kunden-/Umsatzherkunft

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet entfalten würde.

In einem Exkurs hat der Gutachter auch die wechselseitigen Effekte zwischen der Markant-Planung und einer 500 m nördlich geplanten Sky-Markt Ansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche Stellung genommen:

„... Eine Realisierung beider Märkte unterstellt, werden diese beiden Lebensmittel- Anbieter in einem sehr starken Wettbewerbsverhältnis zueinander stehen. Mit dem im Mai 2011 abgebrannten, aber zur Wiedererrichtung vorgesehenen REWE-Markt wird eine zusätzliche Konkurrenz eintreten.

Nicht seriös wäre es aus Sicht des Gutachters, mögliche kumulative Umsatzumverteilungseffekte der möglichen Markant- und sky-Planung auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche Kieler Innenstadt und B-Zentrum Holtenauer Straße zu ermitteln, zumal die Einkaufsstätten im wechselseitigem Einfluss zueinander stehen und Binnen- und Außenwirkungen (dritter) Standorte gutachterliche Modellannahmen schnell ad absurdum führen könnten. Hierbei werden die Grenzen nachvollziehbarer und überprüfbarer gutachterlicher Tätigkeiten überschritten.

Nach Plausibilitätsüberlegungen der Gutachter ist es allerdings sehr unwahrscheinlich, dass diese beiden Lebensmittelmärkte eine Umsatzumverteilungsquote von kumuliert zusammen mehr als 10 % generieren werden. Vielmehr steht zu erwarten, dass die kumulierte Umverteilungsquote im unteren einstelligen Bereich rangieren wird“

Planinhalt

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Einzelhandel darzustellen. Da die Fläche jedoch kleiner als 1 ha ist, wird entsprechend der Darstellungssystematik die dargestellte Nutzung –Gewerbe- lediglich mit dem Lagesymbol E (Großflächiger Einzelhandel) ergänzt.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht ergibt, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete; Boden; Wasser; Luft; Klima; Landschaft; Kulturgüter und sonstige Sachgüter als umweltverträglich eingestuft werden. Das Schutzgut Mensch mit Lärm (Gewerbelärm und Verkehrslärm) sowie Verschattung sind abwägungsrelevant.

Faunistische Untersuchung

Eine Kurzstellungnahme zum Artenschutz liegt vor. Das Plangebiet wurde gemeinsam von einem Landschaftsarchitekten und einem Biologen besichtigt. Hiernach werden tiefergehende Untersuchungen zum Artbestand nicht für notwendig gehalten, da keine Betroffenheiten anzunehmen sind.



Umweltbericht
zur
30. Änderung des Flächennutzungsplans
und zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 986V

"Markant", Alte Weide

Schreventeich,
zwischen südöstlicher Grundstücksbegrenzung Eichkamp 15, Straße Eichkamp mit
Verlängerung nach Südosten, Bahntrasse und Eckernförder Straße 117-135

Stand: 11.01.2012

1	Anlass und Umfang der Umweltprüfung	1
2	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt	2
3	Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung	2
4	Planungsalternativen und -varianten	3
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	3
	5.1 Schutzgut "Mensch".....	4
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	6
	5.3 Schutzgut "Boden".....	6
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	7
	5.5 Schutzgut "Luft".....	7
	5.6 Schutzgut "Klima".....	7
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	7
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	7
6	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB	8
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	8
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	8
7	Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken	8
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	8
9	Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge	9
10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	10

1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im

heutigen Gewerbegebiet Alte Weide. Für die beiden dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren (30. Änderung des Flächennutzungsplans [FNP], Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 986V) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung werden als Anhaltspunkt die Inhalte des parallel aufzustellenden Bebauungsplans herangezogen. Beide Bauleitpläne sind Teil derselben Gesamtplanung; die beiden erforderlichen Umweltprüfungen werden daher in einem gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil beider Planbegründungen.

Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 986V bezeichnet.

2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 929, der die aktuell zu überplanenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (nordwestlich bzw. südöstlich der Straße Alte Weide), als Mischgebiet (derzeitige Wohnbebauung entlang der Eckernförder Straße) und als Kerngebiet (ehemalige Tankstelle und südöstlich angrenzender Bereich an der Eckernförder Straße) festsetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbliche Baufläche sowie (entlang der Eckernförder Straße) als Gemischte Baufläche dar. – Der Entwurfsbeschluss wurde am 22.09.2011 gefasst.

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Alte Weide 4-10 zu schaffen und die im Plangebiet insgesamt zulässigen Verkaufsflächen dort in einem Sondergebiet "Lebensmittel-Einzelhandel" zu konzentrieren. Das bisherige Kerngebiet wird im Gegenzug als Mischgebiet festgesetzt, in dem Einzelhandel, Tankstellen, Vergnügungsstätten etc. nicht zulässig sind. Die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet südöstlich der Straße Alte Weide bleibt unverändert. – Im Flächennutzungsplan wird die heutige Darstellung "Gewerbliche Baufläche" am künftigen Einzelhandelsstandort durch das Lagesymbol "E" (Großflächiger Einzelhandel) ergänzt.

Im Bebauungsplan werden auf einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha die folgenden Nutzungen festgesetzt:

a) Sondergebiet "Lebensmittel-Einzelhandel"	ca. 6.500 m ²
(darin: Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 m ² Verkaufsfläche, Getränkemarkt und Bäckerei mit zusammen max. 400 m ² Vkf)	
b) Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 8.150 m ²
c) Mischgebiet	ca. 5.850 m ²
d) Verkehrsfläche	ca. 1.700 m ²

3 Wesentliche Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung

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

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbar-machung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);

- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1) und der Richtwerte der TA Lärm;
- Einhaltung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte;
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

4 Planungsalternativen und -varianten

Für die Standortbetrachtung auf FNP-Ebene wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kiel gutachterlich abgeschätzt (auf der Grundlage einer Angebots- und Nachfrageanalyse). Das Vorhaben wurde diesbezüglich als verträglich für die vorhandene Einzelhandelsstruktur eingestuft. Auch eine günstige großräumige Erschließung des Plangebiets ist gegeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung drängen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet bezüglich Erschließung des Markt-Grundstücks, Anordnung des Baukörpers und der Stellplätze etc. nicht auf.

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

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

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

Die Darstellung von Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich. Grundlage für die Bewertung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich: Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

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

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder deutlicher Überschreitung von Richtwerten.

5.1 Schutzgut "Mensch"

Hier sind die Wirkungsbereiche "Lärm" und "Verschattung" zu betrachten, wobei letzterer – abweichend von der oben dargestellten Gliederung – lediglich pauschal abgehandelt werden kann.

Durch das geplante Gebäude des Lebensmittelmarkts im Bereich des künftigen Sondergebiets ist gegenüber dem heutigen baulichen Zustand ein verringerter Lichteinfall in den Bereich der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten. Um den Umfang dieser Veränderung abzuschätzen, wurde mittels eines geeigneten Computerprogramms eine Visualisierung vorgenommen (Sonnenstudie). Im Ergebnis zeigt sich, dass während der drei Wintermonate eine Verschattung im Bereich des Gebäudes Eckernförder Straße 135 eintreten wird (Außenwohnbereich, zum Teil auch Südwestfassade im Erdgeschoss), zeitweise auch in den Außenwohnbereichen der beiden benachbarten Gebäude. Diese Verschattung wäre in etwas geringerem Maß auch derzeit schon möglich zulässig (bei Ausschöpfen des Baurechts aus dem B-Plan Nr. 929).

Für eine Bewertung des veränderten Lichteinfalls unter dem Aspekt der "gesunden Wohnverhältnisse" gibt es keine fachliche Grundlage. Zwar enthält die DIN 5034 Empfehlungen für die Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse von Wohngebäuden im Rahmen von Planungen; jedoch ist ein Unterschreiten der laut Norm anzustrebenden Mindestbesonnungsdauer weder in seinen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit noch im Hinblick auf seine Zumutbarkeit quantifizierbar. Dennoch ist eine mögliche Zunahme der Verschattung, verglichen mit einer baulichen Umsetzung des B-Plans Nr. 929, **abwägungsrelevant**.

Im Folgenden wird ausschließlich der Wirkungsbereich "Lärm" betrachtet.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation umfassend zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (LAIRM Consult, 2011). Dieses Gutachten behandelt sowohl den Gewerbelärm (Emissionen des Marktbetriebs einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück) als auch den Verkehrslärm (von öffentlichen Straßen ausgehende Emissionen). Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall (die Entwicklung des Gebiets ohne Umsetzung der Planung) und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30. Als besonders empfindliche und schutzwürdige Immissionsorte in der Umgebung des geplanten Lebensmittelmarktes wurden die rückwärtigen Fassadenbereiche der Wohngebäude Eckernförder Straße 129, 131 und 135 herangezogen.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die DIN 18005 verweist für die Beurteilung von Immissionen aus Gewerbelärm auf die Kriterien der TA Lärm. Auf dieser Grundlage wurde für den heutigen Zustand im Bereich des Gewerbegebiets Alte Weide (also im gesamten Bebauungsplan Nr. 929) ein plausibles Emissions-Szenario angenommen, nämlich ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) – bezogen auf die Fläche von 1 m² –, der mit sich bringt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld eingehalten werden, d.h. dass die heutige Nutzung im Gewerbegebiet mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich ist. Diese realistische Annahme zum Jetzt-Zustand wurde herangezogen, um für die empfindlichsten Immissionsorte zu belegen, dass bei der Beurteilung des künftigen Gewerbelärms die Vorbelastung aus anderen Quellen (heutiges und künftiges Gewerbegebiet) gegenüber den Immissionen aus dem künftigen Sondergebiet unbedeutend ist, d.h. dass sie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur zu einem geringen Teil ausschöpft.

Für den geplanten Betrieb auf der Sondergebietsfläche wurde ein exemplarisches Betriebskonzept geprüft. Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm wurden bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz eingerechnet (Einhausung der Einkaufswagensammelboxen, Einhausung

sung der Ladezone, Lärmschutzwand entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Maßnahmen zu überprüfen und ggf. als Auflagen zu formulieren. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung hierzu keine Festsetzungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen die tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel aus dem konkreten Betrieb die für diese Fläche ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile an den empfindlichsten Immissionsorten an der Eckernförder Straße deutlich einhalten, d.h. der Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 60 dB(A) tags wird nicht überschritten.

Für künftige Immissionsorte innerhalb des geplanten Sondergebietes (Büronutzung) ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbeflächen und dem konkret geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete in Höhe von 65 dB(A) tags eingehalten wird.

Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen, so dass der vorgesehene Marktbetrieb – voraussichtlich unter Einbeziehung von Lärmschutzmaßnahmen – hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms mit dem Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich verträglich ist.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch die heutigen und künftigen Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen sowie der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). Im am stärksten belasteten Straßenabschnitt (östlicher Abschnitt der Straße Alte Weide) ist von einem Verkehrszuwachs in Höhe von 2.400 Fahrzeugen auszugehen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an den Immissionsorten entlang der Eckernförder Straße künftig Beurteilungspegel von bis zu 63,4 dB(A) tags und 56,0 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) tags/nachts werden – außer am Immissionsort Eckernförder Straße 129 – eingehalten. An der vorhandenen Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts teilweise überschritten. Dort, wo im Prognose-Planfall eine Überschreitung von Orientierungswerten eintritt, trifft dies auch bereits für den Prognose-Nullfall zu, und die prognostizierten Überschreitungswerte bleiben unterhalb der kritischen "Abwägungsschwelle" der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Die meisten Pegelerhöhungen (Pegeldifferenzen) liegen unter oder noch im Bereich der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A), am o.g. lautesten Immissionsort mit einem Zuwachs von bis zu 1,5 dB(A) jedoch geringfügig darüber.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs im Bereich der Mischgebietsflächen sind parallel der Eckernförder Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68,0 dB(A) tags und 61,0 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden deutlich überschritten, und selbst die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden überwiegend nicht eingehalten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind in den Mischgebieten an der Eckernförder Straße und an der Straße Alte Weide aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten, in der Planzeichnung. Die Festsetzungen gelten für die der Eckernförder Straße, der Alten Weide und dem Eichkamp zugewandten Gebäudefronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die

Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

- Bewertung

Bei Umsetzung der Planung ist an den meisten Immissionsorten kein wahrnehmbarer Lärmzuwachs zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte für *Gewerbelärm* werden eingehalten. Da die geringfügigen Pegelzunahmen für *Verkehrslärm* zum Teil jedoch deutlich oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 stattfinden, sind die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter diesem Gesichtspunkt als **abwägungsrelevant** einzustufen.

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet ist zum größten Teil frei von Vegetation und stellt sich als nahezu voll versiegeltes Gewerbegebiet dar, in dem bis auf kleinere Ziergebüsche oder einige wenige Einzelbäume kein Grünbestand existiert. Der gesamte Planungsraum ist somit als ausgesprochen naturfern und vollständig anthropogen überformt zu charakterisieren. Als Lebensraum für europäisch geschützte Tierarten ist er mit Sicherheit vollkommen bedeutungslos. Intensivere Untersuchungen zum Arteninventar wurden daher nicht durchgeführt. – Gesetzlich geschützte Biotope, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Umsetzung der aktuellen Planung ist keine wesentliche Veränderung der Gebietsqualität im Hinblick auf Vegetation und Fauna zu erwarten, ebenso wie bei einem Verzicht auf die Umsetzung. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen durch Bäume entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 929.

- Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt" ist die Planung als **umweltverträglich** zu bewerten.

5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und baulich genutzt. Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserkontaminationen können im Gebiet nicht generell ausgeschlossen werden. Für die Grundstücke Alte Weide 4-10 (ehemalige Tankstelle) und Eckernförder Straße 117-119 (diverse Betriebe aus der Kfz-(Reparatur-)Branche) besteht aufgrund ihrer aktuellen oder ehemaligen Nutzung ein konkreter Kontaminationsverdacht. Die Altstandorte Nr. 768 und 856 werden im Plan gekennzeichnet. Eine ausreichende Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist in nachgeordneten Verfahrensschritten (z.B. Baugenehmigungsverfahren) möglich und erforderlich. Bei Nichtumsetzung der Planung besteht kein unmittelbares Handlungserfordernis.

- Bewertung

Die Planung ist bezüglich des Schutzguts "Boden" **umweltverträglich**.

5.4 Schutzgut "Wasser"

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

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Versickerung und Grundwasserneubildung sind aufgrund der starken Versiegelung minimal. – Sowohl bei Umsetzung als auch bei Nichtumsetzung der Planung wird sich gegenüber dem heutigen Zustand keine relevante Veränderung ergeben.

- Bewertung

Die Planung ist bezüglich des Schutzguts "Wasser" als **umweltverträglich** einzustufen.

5.5 Schutzgut "Luft"

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

Über die Luftqualität im Bereich des Plangebiets liegen keine Daten vor. Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Luftschadstoff-Grenzwerte im Gebiet deutlich unterschritten werden. Eine relevante Veränderung der Luftqualität infolge der Überplanung des Gebiets ist nicht zu erwarten. Dies gilt auch für den Fall einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung.

- Bewertung

Die Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut "Luft" **umweltverträglich**.

5.6 Schutzgut "Klima"

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

Das Plangebiet besitzt keine klimatische Ausgleichsfunktion o.ä. für benachbarte Siedlungsbereiche. – Sowohl bei Umsetzung als auch bei Nichtumsetzung der Planung wird sich gegenüber dem heutigen Zustand keine nennenswerte Veränderung ergeben.

- Bewertung

Bezüglich des Schutzguts "Klima" ist die Planung als **umweltverträglich** zu bezeichnen.

5.7 Schutzgut "Landschaft"

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

Im Plangeltungsbereich sind nur sehr wenige Strukturen vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, geschweige denn für den Biotopverbund besitzen (siehe oben). Dies wird sich weder bei Umsetzung noch bei Nichtumsetzung der Planung ändern. – Dasselbe gilt für das Ortsbild, insbesondere im Hinblick auf den bisherigen planungsrechtlichen Zustand.

- Bewertung

Die Planung ist auch in dieser Hinsicht als **umweltverträglich** zu bewerten.

5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

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

Die in der weiteren Umgebung vorhandenen baulichen Kulturdenkmale – das nächstgelegene

befindet sich in der Eckernförder Straße 145, etwa 60 m nördlich des Plangebiets – werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dasselbe wäre bei einem Verzicht auf die aktuelle Planung der Fall.

- **Bewertung**

Die Planung ist in dieser Hinsicht als **umweltverträglich** einzustufen.

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

6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne

Der Landschaftsplan stellt den zur Überplanung anstehenden Bereich zum Teil als Gewerbliche Baufläche, zum Teil als Wohn- bzw. Gemischte Baufläche dar. Weitere Fachpläne sind für die zu überplanende Fläche nicht zu berücksichtigen.

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

Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffemissionen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation werden im Abschnitt 5.1 behandelt. Belange der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar. Zur Energieversorgung und -nutzung erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen.

7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken,

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

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 986V

- Überprüfung: Wurde die Bepflanzung im Stellplatzbereich wie vorgesehen durchgeführt?

2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 986V

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

Das Ergebnis der Überprüfungen wird in der Verfahrensakte dokumentiert.

9 Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge

Aus Anlass der Bauleitplanung wurden die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Fachbeiträge erstellt, die für den vorliegenden Umweltbericht verwendet wurden:

- Gutachterliche Kurzstellungnahme zum Markant-Lebensmittelmarkt Kiel, Alte Weide.
GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (Hamburg), 2011.
- Sonnenstudie zum Vorhaben "Neubau Markant, Alte Weide 4-10, 24116 Kiel".
AX5, ARCHITEKTEN BDA (Kiel), 2011.
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Markant-Einkaufsmarktes an der Straße Alte Weide in der Landeshauptstadt Kiel.
ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN (Hannover), 2011.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 986V der Stadt Kiel.
LAIRM CONSULT (Hammoor), 2011.
- Kurzstellungnahme zum Artenschutz, Bebauungsplan 986 der Stadt Kiel.
BIOPLAN (Neumünster), 2011.
- Beweissicherung auf der ehemaligen Betriebsfläche der Jet-Tankstelle, Eckernförder Straße 117 in 24116 Kiel.
SAKOSTAUCH GMBH (Hamburg), 2011.
- Historische Recherche zu kontaminationsverdächtigen Flächen im B-Plan-Gebiet 986V.
IPP INGENIEURGESELLSCHAFT (Kiel), 2011.

10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

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

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung der Bauleitplanung</u> (mit kurzer Erläuterung)
Mensch	Abwägungsrelevant <u>Lärm</u> : Einhaltung der Immissionsrichtwerte für <u>Gewerbelärm</u> , geringfügige Pegelerhöhung (zum Teil deutlich oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte) für <u>Verkehrslärm</u> . <u>Verschattung</u> : Verringerter Lichteinfall in angrenzende Wohngebäude und Außenwohnbereiche.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete	Umweltverträglich Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Boden	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Wasser	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Luft	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Klima	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Landschaft	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Umweltverträglich Keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Belange nach § 1a (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Die Inhalte des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans.
- Belange der Emissionsvermeidung sowie der Ver- und Entsorgung stellen sich als unproblematisch dar.

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