

ANLAGE 1

## Standortsuche für ein Möbelmarktzentrum in Kiel

Für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentums wurden alternative Standorte aufbereitet, die anhand der Kriterien Flächengröße (Bedarf ca. 11,5 ha), kurzfristige (!), eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Planungsrecht und leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz, Umfeldverträglichkeit sowie ggf. durch Besonderheiten beschrieben wurden. Ein Fazit zu den einzelnen Standortalternativen ergänzt diese Untersuchung. Im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan werden die Standortuntersuchungen nochmals aufgegriffen.

### Standortalternativen

Legende:

Ergebnis	++	+	o	-	--
Erklärung	sehr gut	gut	neutral	negativ	Ausschlusskriterium

#### 1 Kiel-Suchsdorf, Steenbeker Weg – Technologiepark-Heidelberger

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 6 ha	--
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Dritten und Stadt	o
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe, Grünfläche</li> <li>• Gewerbe, Erhaltung und Entwicklung örtlicher Verbundstrukturen</li> <li>• Grünverbindung</li> </ul>	o
Planungsrecht	nicht für das geplante Vorhaben vorhanden (B-Plan 943, rechtskräftig)	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Anbindung über Steenbeker Weg an die B 76 gewährleistet Anknüpfung an die Autobahn ist nicht optimal	o
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Technologie- und Industriepark, Gewerbegebiet, Einzelhandel, Kleingärten, Naherholungsgebiet, Wohnbebauung	-
Besonderheiten		o

Fazit: Die Fläche ist zu klein, überwiegend im Privateigentum und somit voraussichtlich nicht kurzfristig verfügbar. Die verkehrliche Anbindung ist wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastung des Stadtgebietes nicht als gut zu bezeichnen.

\*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

## 2 Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 26 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt (Generalpachtvertrag*)	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche, Dauerkleingärten</li> <li>• Kleingärten</li> <li>• Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring)</li> </ul>	-
Planungsrecht	nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die A 215 und die B 76 erschlossen	+
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Sitz Telekom AG, Dauerkleingärten, Wohnbebauung	-
Besonderheiten		0

Fazit: Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben.

## 3 Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ (zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm)

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 17 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt (Generalpachtvertrag*)	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche, Dauerkleingärten</li> <li>• Kleingärten</li> <li>• Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring) und Querverbindung zum Föhring</li> </ul>	-
Planungsrecht	Nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die A 215 und den Westring sowohl überregional als auch aus der Stadt gut erschlossen, ebenfalls gute ÖPNV-Anbindung	++
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Freizeitsportanlagen, Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen	-
Besonderheiten	Nachbarschaft zu anderen überregional bedeutsamen Einzelhandelsbetrieben (Attraktivität für großflächigen Einzelhandel)	+

Fazit: Größe und Verfügbarkeit der Fläche sind ebenso wie eine überdurchschnittlich gute Anbindung gegeben.

## 4 Kiel-Gaarden-Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
-----------	----------	-----------

\*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

Flächengröße	Ca. 13 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Stadt (Generalpachtvertrag*) und von Dritten	o
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche, Dauerkleingärten, Gewerbe</li> <li>• Kleingärten</li> <li>• Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring)</li> </ul>	-
Planungsrecht	nicht vorhanden	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die B 76 angebunden, der Knotenpunkt B 502 / B 76 ist jedoch nicht mehr aufnahmefähig Liegt weit entfernt von A 215 und A 210	--
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbegebiet, Bahnanlagen	+
Besonderheiten	Schwierige Topographie Lässt sich nicht zeitgerecht verkehrlich entwickeln	- -

Fazit: Flächengröße ist gegeben. Die Erschließung der Fläche ist auf Grund der fehlenden Kapazitäten des Knotenpunktes nicht sicher gestellt und daher kurzfristig nicht machbar.

#### 5 Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 16 ha	-
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum von Dritten	-
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>• Landwirtschaft, Knicks, teilweise Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• Mittlerer Grüner Ring (Innenstadtring)</li> </ul>	--
Planungsrecht	nicht vorhanden	o
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	Über die B 76 angebunden, der Knoten B 76 / Preetzer Straße / Wellseedamm lässt die Aufnahme zusätzlicher Verkehre aber nicht zu ; Anknüpfung an die Autobahn ist nicht optimal	--
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbe, Verkehrstrassen, Schützenverein	o
Besonderheiten	Landschaftsschutzgebiet Schwierige Topographie	- -

Fazit: Die Fläche ist durch schwierige Topographie geprägt und liegt in großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet. Der Knoten B 76 / Preetzer Straße / Wellseedamm lässt die Aufnahme zusätzlicher Verkehre nicht zu. Da die Fläche im Privateigentum ist, kann nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden.

#### 6 Kiel-Moorsee, Technologiepark Süd

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 38 ha	+
Verfügbarkeit /	Fläche ist im Eigentum von Stadt und	o

\*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

Eigentumsverhältnisse	überwiegend von Dritten	
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonderbaufläche Forschung und Technologie</li> <li>• Gewerbe Sonderbaufläche</li> <li>• -</li> </ul>	+
Planungsrecht	nicht vorhanden	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	über die B 404 / A 21 erschlossen	++
Umfeldverträglichkeit	benachbarte Nutzungen: Landwirtschaft, Gewerbe, einzelne Wohnhäuser	-
Besonderheiten	Vorleistungen für Entwässerung im Zusammenhang mit der A 21 und für kleinräumige Verkehrserschließung (Verlängerung Radewisch / Edisonstraße) erforderlich, kurzfristig nicht machbar	--

Fazit: Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch überwiegendes Privateigentum voraussichtlich nicht kurzfristig gegeben. Durch erforderliche Vorleistungen zur Entwässerung und kleinräumigen Verkehrserschließung des Gebietes ist von einem erheblichen zeitlichen Vorlauf für die Baureifmachung der Fläche auszugehen.

### 7 Kiel-Moorsee, Wellsee Süd

Kriterium	Ergebnis	Bewertung
Flächengröße	Ca. 13 ha	+
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Fläche ist im Eigentum der Stadt	+
Übergeordnete Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Freiräumliches Leitbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbe</li> <li>• Gewerbe</li> <li>• -</li> </ul>	+
Planungsrecht	nicht vorhanden , B-Plan 843 Aufstellungsbeschluss	0
Leistungsfähige Anbindung an das Hauptverkehrsnetz / Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz	über die B 404 / A 21 erschlossen, wird über eine neue Straße und Edisonstraße an übergeordnetes Verkehrsnetz angebunden	++
Umfeldverträglichkeit	Benachbarte Nutzungen: Gewerbe, Landwirtschaft, Wald	+
Besonderheiten	Entwässerung ist im Zusammenhang mit Planfeststellung zur A 21 zu klären, kurzfristig nicht machbar Baugrund teilw. ungeeignet (Niedermoorlinsen)	-- -

Fazit: Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben. Baugrundprobleme sowie Entwässerungsfragen und die erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zur A 21 würden zu Verzögerungen führen und sind zeitlich nicht absehbar.

\*Fläche ist erfasst vom „Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.“

## Fazit :

Insgesamt wurden 7 Standorte anhand der oben dargestellten Kriterien verglichen.

Der Standort **1** *Kiel-Suchsdorf, Steenbeker Weg – Technologiepark-Heidelberger* fällt allein auf Grund der zu geringen Flächengröße als Alternative aus.

Die beiden Standorte **6** und **7** in *Kiel-Moorsee: Technologie-Park Süd* sowie *Wellsee-Süd* können auf Grund der anstehenden Entwässerungsproblematik und der erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss zur A 21 nicht unabhängig entwickelt und erschlossen werden, sodass hier eine kurzfristige Verfügbarkeit nicht gegeben ist.

Bei dem Standort **4** in *Kiel-Gaarden-Süd und Kronsburg, Ostring / Segeberger Landstraße* ist auf Grund der fehlenden Kapazitäten des Knotenpunktes die Erschließung der Fläche nicht sichergestellt. Der Standort ist daher für ein solches Vorhaben nicht geeignet.

Der Standort **5** *Kiel-Elmschenhagen, B 76 / Wellseedamm* steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht kurzfristig zur Verfügung und ist sowohl durch die schwierige Topographie als auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die unzureichende verkehrliche Anbindung nicht geeignet.

Die beiden übrigen Standorte *Kiel-Schreventeich, Kronshagener Weg* **2** und *Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ (zwischen Westring, Hasseldieksdammer Weg, Großer Grüner Schützengilde und Olof-Palme-Damm)* **3** sind in ihrer Qualität nahezu vergleichbar, insbesondere hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit bzw. der kurzfristigen Umsetzbarkeit. Bei beiden Standorten handelt es sich allerdings um einen starken Eingriff in den Mittleren Grünen Ring (Innenstadtring), der durch Kleingärten geprägt ist.

Der Standort **3** *Kiel-Südfriedhof, Kleingartenanlage „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“* erfüllt jedoch durch den Grundstückszuschnitt sowie die Nähe zur A 215 Standorterwartungen hinsichtlich einer Adressenbildung und der verkehrlichen Anbindung, die von dem Standort am Kronshagener Weg in diesem Maße nicht erfüllt werden. Daher wird in der Gesamtabwägung zur weiteren Planung eines Möbelmarktzentrums der Standort **3** vorgeschlagen.