



**Umweltbericht**  
zur  
**32. Änderung des Flächennutzungsplans**  
und zur  
**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988**

– Möbelmarktzentrum –

Kiel-Südfriedhof,  
zwischen Hasseldieksdammer Weg, Westring,  
Große Grüne Schützengilde, Olof-Palme-Damm

**Stand: 18.02.2015**

<b>1</b>	<b>Anlass und Umfang der Umweltprüfung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Relevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung in der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen und -varianten</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>5</b>
	5.1 Schutzgut "Mensch, menschliche Gesundheit".....	6
	5.2 Schutzgut "Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete".....	10
	5.3 Schutzgut "Boden".....	14
	5.4 Schutzgut "Wasser".....	15
	5.5 Schutzgut "Luft".....	16
	5.6 Schutzgut "Klima".....	18
	5.7 Schutzgut "Landschaft".....	19
	5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter".....	20
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h und § 1a BauGB</b> .....	<b>21</b>
	6.1 Darstellungen des Landschaftsplans und anderer Fachpläne.....	21
	6.2 Emissionsvermeidung (insb. Luftreinhaltung), Entsorgung, ressourcenschonende Energieversorgung und -nutzung.....	21
	6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	22
	6.4 Eingriffsregelung .....	22
	6.5 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.....	22
<b>7</b>	<b>Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken</b> .....	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche umweltbezogene Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>25</b>

## 1 Anlass und Umfang der Umweltprüfung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns auf einer bisher als Kleingartenanlage genutzten Fläche nordöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Kiel-Mitte.

Für die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren (32. Änderung des Flächennutzungsplans [FNP] und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 988) ist jeweils eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB –). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der inhaltliche Umfang der Umweltprüfung erstreckt sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes.

Für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung werden als plausibles Szenario für Art und Maß der baulichen Nutzung 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.

Die endgültige Beschlussfassung zur FNP-Änderung hat einen geringen zeitlichen Vorlauf gegenüber dem B-Plan-Satzungsbeschluss. Die vorliegende Umweltfolgenabschätzung für die FNP-Änderung bezieht sich daher auf das Nutzungsszenario gemäß aktuellem Stand des B-Plan-Verfahrens (Stand Mitte Februar 2015). Es ist grundsätzlich möglich, dass bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans einzelne Inhalte des Umweltberichts noch geringfügige Veränderungen erfahren; diese Konkretisierungen oder Korrekturen werden jedoch keine für die Abwägung auf FNP-Ebene maßgeblichen Inhalte betreffen.

Der Geltungsbereich der 32. FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 988, mit Ausnahme des im B-Plan-Gebiet zusätzlich enthaltenen, unmittelbar östlich anschließenden Teilstücks des Westrings zwischen Hasseldieksdammer Weg und A 215 (einschl. östlichem Geh- und Radweg). Im Folgenden wird mit "Plangebiet" der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 988 bezeichnet.

## 2 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die städtische Planung zur Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns, die die Funktion der Stadt Kiel als Oberzentrum und attraktiver Einzelhandelsstandort stärken und sichern soll, leitet sich aus den Vorgaben übergeordneter Planwerke (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) und Konzepte (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) her. Die Vorgaben umweltbezogener Planwerke und Konzepte (Landschaftsplan, Freiräumliches Leitbild) sind im Rahmen des Planungsprozesses in die Abwägung einzubeziehen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Grünfläche mit den zusätzlichen Kennzeichnungen "Dauerkleingärten" und "Hauptwanderweg" dar, ergänzt durch die Darstellung des Westrings als Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet lag bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. – Die Entwurfs-/Auslegungsbeschlüsse (Bauausschuss bzw. Ratsversammlung) datieren vom 03.07.2014 (B-Plan Nr. 988) und vom 10.07.2014 (32. FNP-Änderung).

Im Bereich der 32. FNP-Änderung werden auf einer Gesamtfläche von ca. 18,7 ha die nachfolgend aufgeführten Nutzungen dargestellt:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| a) Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel"   | ca. 95.000 m <sup>2</sup> |
| b) Grünflächen  | ca. 16.000 m <sup>2</sup> |
| c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | ca. 76.000 m <sup>2</sup> |

Im Bebauungsplan werden auf einer Gesamtfläche von ca. 21 ha die folgenden Nutzungen festgesetzt:

a) Sondergebiet "Einzelhandel Möbel"	ca. 94.700 m <sup>2</sup>
b) Straßenverkehrsfläche	ca. 24.400 m <sup>2</sup>
c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
d) Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
e) Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 150 m <sup>2</sup>
f) Grünflächen (als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	ca. 61.700 m <sup>2</sup>
g) Grünflächen (als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	ca. 10.600 m <sup>2</sup>
h) Ausgleichsflächen Bundesstraße 76	ca. 9.450 m <sup>2</sup>

Die Planung begründet auf etwa der Hälfte der Plangebietsfläche die Zulässigkeit eines Möbelmarktzentruns (Einrichtungshaus mit max. 27.500 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, SB-Möbelmarkt mit 9.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze ist südöstlich der künftigen Gebäude vorzusehen. Die Erschließung des gemeinsamen Betriebsgeländes erfolgt über den Westring.

Das künftige Sondergebiet ist umgeben von privaten Grünflächen, die der Durchführung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen dienen. In diesen Flächen sind zum Westring hin zwei größere Regenrückhaltebecken, zur südwestlichen Gebietsgrenze hin ein Werbepylon von maximal 67 m Höhe über NN zulässig. In der Nähe der Bundesstraße 76 schließen sich mehrere Grünflächen an, die als Ausgleichsflächen für den Bau der B 76 planfestgestellt wurden. Das Plangebiet wird von mehreren Fuß-/Radwegen, darunter ein Hauptwanderweg, durchquert.

Die grünordnerischen und betriebsbezogenen / immissionsbezogenen Festsetzungen werden vor allem in den Abschnitten 5.1 und 5.2 ausführlich erläutert.

### 3 Relevante 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 (§§ 1, 6, 27 Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung; Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung/Kompensation gemäß §§ 13, 14 BNatSchG);
- Einbeziehung sowohl von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch von solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a BauGB);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1), der Richtwerte der TA Lärm und der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV);

- Einhaltung der Richtwerte gemäß den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)";
- Einhaltung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe;
- Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalsbereichen (§ 1 Denkmalschutzgesetz SH);
- Schutzgutbezogene Ziele des Kieler Landschaftsplans (2000);
- Kieler Umweltqualitätszielkatalog (Ratsbeschluss 1993) und Fortschreibung "Umweltbezogene Ziele und Grundsätze" (1999).

#### 4 Planungsalternativen und -varianten

Die "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" im Sinne der Anlage 1 BauGB erschließen sich bei der Betrachtung von

- A) Standortalternativen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (d.h. Prüfung anderer möglicher Standorte für ein Möbelmarktzentrum im Stadtgebiet)

und von

- B) Planungsvarianten auf der Ebene der Bebauungsplanung (d.h. Prüfung anderer Gebäudemaße und -anordnungen, Erschließungsmöglichkeiten, Betriebsvorgaben etc.).

Mögliche Standortalternativen waren Gegenstand zweier Untersuchungen.

Im Rahmen einer innerhalb der Verwaltung durchgeführten Standortvoruntersuchung (LANDESHAUPTSTADT KIEL, STADTPLANUNGSAMT, 2011) wurden zunächst sieben Flächen betrachtet, die anhand der Kriterien Flächengröße, Verfügbarkeit, Planungsrecht und Verkehrsanbindung beurteilt wurden. Im Mittelpunkt stand dabei stets die praktische Umsetzbarkeit des Ansiedlungsvorhabens "Möbelmarktzentrum". Bei den Standortalternativen handelte es sich um die Bereiche "Steenbeker Weg / Heidelberger", "Kronshagener Weg", "Prüner Schlag und Brunsrade", "Ostring / Segeberger Landstraße", "B 76 / Wellseedamm", "Technologiepark Süd" und "Wellsee Süd". In der vergleichenden Betrachtung gelangte die Standortvoruntersuchung zu dem Fazit, dass die Fläche "Prüner Schlag und Brunsrade" die genannten Anforderungen am vollständigsten erfüllt. In der Gesamtabwägung wurde dieser Standort daher für die weitere Planung eines Möbelmarktzentruns vorgeschlagen.

In einer ausführlichen Standortalternativenprüfung durch einen externen Gutachter (CIMA, 2013) wurde das Ergebnis der oben genannten Voruntersuchung überprüft. In einem zweistufigen Prozess (Standortvorauswahlphase / vertiefende Bewertungsphase) wurden die in 2011 untersuchten Flächen sowie noch weitere Flächenalternativen ("Skandiaviendamm", "B 404 / Karlsburg", "B 76 / Ostring" und "B 76 / Langsee") einer näheren Betrachtung unterzogen. Dabei wurden sowohl vorhabenbedingte "absolute" Restriktionen (z.B. Flächengröße, verkehrliche Anbindung) als auch planerische Vorgaben der Landeshauptstadt Kiel (z.B. Einzelhandelskonzept, Landschaftsplan) einbezogen.

In der Bewertungsmatrix, die für jedes Gebiet erstellt wurde, flossen u.a. folgende Kriterien in die Bewertung ein: Flächenzuschnitt, Flächenbeschaffenheit und Topografie, Verfügbarkeit, Nutzungsstruktur des Umfelds, Agglomerationseffekte, ÖPNV-Anbindung, Planungsvorgaben (Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Einzelhandel), Wirtschaftlichkeit der Umsetzung sowie kurzfristige Realisierbarkeit. Für die Standorte, welche die Anforderungen am besten erfüllten, erfolgte in einem abschließenden Fazit der Untersuchung eine vertiefende Diskussion bezüglich der Relevanz einzelner Vor- und Nachteile.

In der zusammenfassenden Beurteilung wurde durch den Gutachter herausgestellt, dass der Standort "Westring" (Prüner Schlag / Brunsrade) diejenige Standortoption darstellt, die im Vergleich die wenigsten Schwächen bzw. Einschränkungen beinhaltet. Zwar entspricht eine

Inanspruchnahme des heutigen Kleingartenareals nicht den Vorgaben des Landschaftsplans sowie des Freiräumlichen Leitbilds Kiel und Umland, jedoch bietet der Standort Westring für das geplante Vorhaben insgesamt die besten Rahmenbedingungen und wird daher eindeutig favorisiert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Planungsvarianten erwogen, von denen sich die vorliegende Variante als verkehrlich, funktional und betrieblich vorteilhafteste erwies. Die Anordnung der beiden Baukörper (Einrichtungshaus und SB-Möbelmarkt) etwa mittig im Plangebiet resultiert zum Einen aus der Notwendigkeit der äußeren Erschließung über den Westring sowie der nachfolgenden inneren Erschließung über einen ausreichend dimensionierten Verteilerkreisel auf dem Betriebsgrundstück. Zum Anderen werden durch die gewählte Anordnung der Baukörper und den dadurch erreichten großen Abstand und die abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung nördlich des Hasseldiekdammer Wegs betriebsbedingte Immissionen im Umfeld des Plangebiets minimiert. Auch zur südlich gelegenen Großen Grünen Schützengilde hin wird mit der Anordnung des Sondergebiets und der umgebenden Grünflächen eine Minderung störender Wirkungen auf den denkmalrechtlich geschützten Bereich und auf die dort anzutreffende Tierwelt erreicht.

Die Möglichkeit, unterirdische Stellplätze als zulässig festzusetzen, wurde aus betrieblichen und wirtschaftlichen Erwägungen heraus nicht weiter verfolgt. Die Anzahl und die genaue Anordnung der Stellplätze werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abschließend geregelt; die Stellplatzkonzeption wird Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sein.

Die vollständige Nutzung der das Sondergebiet umgebenden privaten Grünflächen als "Flächen für Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion" ergibt sich u.a. aus dem Erfordernis, im Nahbereich zur Eingriffsfläche artenschutzrechtlich wirksame Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

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

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

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, 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 (nicht abwägungsrelevant)**

Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

**Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)**

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

**Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)**

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

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

*Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu Lärmimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Baulärm, Anspruch auf Schallschutz) sowie zu Lichtimmissionen und Hinweise auf die jeweils zugrundeliegenden Fachgutachten. Zu Luftschadstoff-Immissionen siehe Abschnitt 5.5, zu Auswirkungen auf die Erholungsnutzung siehe Abschnitt 5.7.*

Um die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation (Lärm und Licht) in der Umgebung des Plangebiets beurteilen zu können, wurden umfangreiche fachgutachterliche Untersuchungen beauftragt, die folgende Themenbereiche abdecken:

- Veränderungen hinsichtlich Gewerbelärm,
- Veränderungen hinsichtlich Verkehrslärm,
- Veränderungen hinsichtlich Lichtimmissionen,
- Ermittlung von Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen.

Die drei erstgenannten Themenblöcke, nämlich der Gewerbelärm (als Ergebnis von Emissionen des Marktbetriebs einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück), der Verkehrslärm (als Ergebnis der von öffentlichen Straßen ausgehenden Emissionen) und die Lichtimmissionen (als Ergebnis zusätzlicher Beleuchtung des Möbelmarktzentrum) sind Gegenstand der "Immissionstechnischen Untersuchung – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft" (M+O Immissionsschutz, 2014).

Eine spezielle Untersuchung erfolgte im Hinblick auf die Frage, ob der Umbau des Westrings im Bereich der künftigen Zu-/Ausfahrt des Möbelmarktzentrum einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung auslöst ("Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft", M+O Immissionsschutz, 2014).

Die Ergebnisse der Schallimmissionsgutachten basieren auf den Prognosen des ebenfalls für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014) sowie auf Ermittlungen zum Gewerbelärm, bei denen die lärmindernden Festsetzungen des B-Plans bereits einbezogen wurden.

Als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf den Verkehrs- bzw. Gewerbelärmpegel wird nicht die heutige Lärmvorbelastung, sondern der künftige Zustand ohne Planvorhaben ("Prognose-Nullfall") herangezogen. Letzterer bezieht die absehbaren, nicht planbedingten Veränderungen, z.B. den allgemeinen Verkehrszuwachs im öffentlichen Straßennetz, bereits mit ein. Als Prognosehorizont für den Vergleich der beiden Verkehrsszenarien "ohne Möbelmarktzentrum" und "mit Möbelmarktzentrum" wurde das Jahr 2030 gewählt.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Vom künftigen Sondergebiet gehen derzeit keine nennenswerten, als störend zu bezeichnenden Lärm- oder Lichtemissionen aus. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft, insbesondere die nächstgelegene Wohnbebauung, sind insofern vor allem durch die Emissio-

nen des heutigen Straßenverkehrs vorbelastet. Relevante Quellen von Gewerbelärm sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Der heutige Verkehrslärmpegel beträgt im Bereich der Wohnbebauung nördlich des Hasseldieksdammer Weges bis zu 66 dB(A) (tags) und bis zu 58 dB(A) (nachts), im angrenzenden Bereich des Westrings bis knapp unter 70 bzw. bis knapp über 60 dB(A) (tags/nachts). Die Lärmbelastung liegt damit derzeit sowohl tags als auch nachts weit über den Städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete und auch noch deutlich über den entsprechenden Orientierungswerten für Gewerbegebiete.

- Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die "Prognose bei Nichtdurchführung der Planung" ist gleichbedeutend mit dem oben angesprochenen Prognose-Nullfall, der als Vergleichsbasis für den planungsbedingten Anstieg von Schall- und Lichtimmissionen dient. Die durch B-Plan-Festsetzungen sichergestellte Emissionsbegrenzung für Gewerbelärm und Beleuchtung wird in diesem Abschnitt näher erläutert, weil sie sich direkt auf die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft des Plangebiets auswirkt (Auswirkung der Planung).

#### *Gewerbelärm*

Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung für ein Möbelmarktzentrum würden von dem Gelände auch in Zukunft keine Gewerbelärm-Emissionen ausgehen, da entsprechende Nutzungen dort planungsrechtlich nicht zulässig wären. Durch die Überplanung des Gebiets ist in der Nachbarschaft mit einem zulässigen Anstieg des Gewerbelärmpegels bis in Höhe der Richtwerte der TA Lärm zu rechnen (55/40 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete). Der aus gewerblichen Quellen stammende Lärmanteil ist jedoch angesichts der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm nicht als bestimmend für den Gesamtlärmpegel anzusehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Immissionen aus Gewerbelärm auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß beschränken, werden im Bebauungsplan die nachfolgend erläuterten Festsetzungen getroffen, die durch die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe einzuhalten sind.

Der Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm wird geregelt durch die TA Lärm (= Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Es handelt sich dabei um eine Verwaltungsvorschrift, die die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezüglich einer verträglichen Anordnung benachbarter Nutzungen konkretisiert. Die TA Lärm gibt für den Gewerbelärmpegel Richtwerte vor, die in den jeweiligen Gebietskategorien (z.B. Wohngebiet oder Mischgebiet) nicht überschritten werden sollen.

Kann im Rahmen einer Bauleitplanung kein genügend großer Schutzabstand zwischen einem Gewerbebetrieb und einer lärmempfindlichen Nachbarschaft festgesetzt werden, so besteht die Möglichkeit, im Bebauungsplan die Lärmemission einer gewerblich genutzten Fläche zu beschränken. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch das Verfahren der Emissionskontingentierung nach DIN 45691. Vereinfacht ausgedrückt, bedeutet dies: Von jeder Teilfläche eines Betriebsgrundstücks darf nur soviel Lärm ausgehen (= Emission), dass in der Nachbarschaft ein gemäß TA Lärm noch zulässiger Lärmpegel "ankommt" (= Immission).

Der Text der entsprechenden B-Plan-Festsetzung (Nr. 6.1) besagt, dass im geplanten Sondergebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche bestimmte (im Text aufgeführte) Emissionskontingente nicht überschreiten.

Da sich in der Nachbarschaft des geplanten Möbelmarktzentruns unterschiedlich empfindliche Nutzungen in unterschiedlichen Abständen und Richtungen vom Plangebiet befinden, sind diese Emissionskontingente nicht für jeden Teil des Sondergebiets gleich bemessen worden. Stattdessen wurden in der Planzeichnung Sektoren definiert, deren zulässige Emissionskontingente die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft gewährleisten. Die sektorspezifischen Kontingente sind einer Tabelle in der Festsetzung Nr. 6.1 zu entnehmen. – Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Vorhaben gutachterlich nachzuweisen, dass die emissionsbeschränkenden Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt werden.

*Verkehrslärm*

Der Betrieb des Möbelmarktzentruns wird auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit auch zusätzliche Lärmemissionen verursachen. Gemäß der Verkehrsprognose (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014) wird die Planung zu folgendem zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen (Prognosezeitraum 2030):

Zusätzliche Verkehrsbelastung pro Tag (Ziel- und Quellverkehr Möbelmarktzentrum):

- 3.788 Fahrzeuge werktags (Mo. - Fr.),
- 5.474 Fahrzeuge samstags,
- 3.487 Fahrzeuge im Wochendurchschnitt (Mo. - So.).

Zusätzliche Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde (maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen, MSV<sub>w</sub>):

- 176 Fahrzeuge (Quellverkehr),
- 203 Fahrzeuge (Zielverkehr).

davon zusätzliche Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Summe aus Ziel- und Quellverkehr):

- im Hasseldieksdammer Weg (westlich Knoten Westring): 19 Fahrzeuge,
- im Hasseldieksdammer Weg (östlich Knoten Westring): 0 Fahrzeuge,
- am Westring (nördlich Knoten Hasseldieksdammer Weg): 37 Fahrzeuge,
- am Westring (südlich Knoten BAB 215): 133 Fahrzeuge,
- am Schützenwall (östlich Knoten BAB 215): 56 Fahrzeuge.

Aus diesem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen – einschließlich Schwerlastverkehr – ergeben sich u.a. die folgenden Gesamt-Verkehrslärmpegel, verglichen mit dem Prognose-Nullfall (Auswahl von Immissionsorten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung, Angaben in dB(A), jeweils unterschieden in tags/nachts):

Zustand 2030 ...	ohne Möbelmarktzentrum	mit Möbelmarktzentrum	Differenz
Hasseldieksd. Weg 179, 2. OG	62,3 / 55,1	62,3 / 55,1	0 / 0
Robert-Koch-Straße 3, 6. OG	59,0 / 51,8	59,3 / 52,0	0,3 / 0,2
Westring 212, 1. OG	66,1 / 58,7	66,2 / 58,7	0 / 0
Hasseldieksd. Weg 45, 3. OG	62,4 / 55,1	62,6 / 55,4	0,2 / 0,2
Schützenwall 55, 1. OG	67,1 / 60,2	67,1 / 60,2	0,1 / 0
Lüdemannstraße 70, 4. OG	63,5 / 56,3	63,6 / 56,2	0,1 / 0

Die ermittelten – oben z.T. gerundet aufgeführten – Pegeldifferenzen im Bereich der Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets liegen somit unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle für Pegeldifferenzen, die bei etwa 1 dB(A) liegt. An noch weiter entfernten Wohngebäuden ist mit einem noch geringeren Pegelzuwachs zu rechnen.



An allen Immissionsorten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung werden bereits im Prognose-Nullfall die Städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) zum Teil sehr deutlich überschritten.

### *Baulärm*

Während der Bauphase sind in der Umgebung des Plangebiets Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm zu erwarten. Dem Schutz der Nachbarschaft dienen die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm (AVV Baulärm), die im Baubetrieb einzuhalten sind. Dieses wird durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überwacht; gegebenenfalls werden zur Erfüllung der Anforderungen der AVV Baulärm geeignete Auflagen erforderlich. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sichergestellt.

Abweichend von den Regelungen für Verkehrs- und Gewerbelärm beginnt der Nachtabschnitt gemäß AVV Baulärm bereits um 20.00 Uhr und endet erst um 7.00 Uhr, wodurch der erhöhte Schutzanspruch am Abend und am Morgen berücksichtigt wird. Insgesamt wird dem Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Belästigungen durch Baulärm somit entsprochen.

### *Anspruch auf Schallschutz (Untersuchung nach 16. BImSchV)*

Für die Durchführung des Bebauungsplans 988 wird im Bereich der künftigen Ein-/Ausfahrt zum Betriebsgrundstück des Möbelmarktzentruns ein Umbau des Westrings erforderlich. Neben der Verlegung von Fahrstreifen erfolgt die Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Im Rahmen einer Immissionstechnischen Untersuchung nach 16. BImSchV (= Verkehrslärm-schutzverordnung) wurde geprüft, ob durch den Umbau ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen entsteht. Dies ist der Fall, wenn eine Straße gebaut oder wesentlich geändert wird und gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Eine wesentliche Änderung wiederum liegt u.a. dann vor, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des relevanten Verkehrslärmanteils an einem Immissionsort um mindestens 3 dB(A) erhöht wird.

Die letztgenannte Konstellation trifft für die vorliegende Planung zu, und zwar im Falle des Regionalen Berufsbildungszentrums, Gebäude Nr. 18 C. Dort besteht Anspruch auf Lärm-schutzmaßnahmen "dem Grunde nach". Für die Ermittlung des Umfangs der Entschädigung für die Durchführung dieser Maßnahmen ist ein Verfahren nach der 24. BImSchV (Verkehrs-wege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) erforderlich.

### *Lichtimmissionen*

Für den Prognose-Nullfall gilt, analog zu den Aussagen zum Gewerbelärm, dass vom Plangebiet auch in Zukunft keine relevanten (gewerblich veranlassten) Lichtemissionen ausgehen würden, da entsprechende Nutzungen dort planungsrechtlich nicht zulässig wären. Durch die Überplanung des Gebiets ist in der Nachbarschaft eine Zunahme an unerwünschter Aufhellung des Wohnbereichs sowie an störender Blendung in Wohnbereichen zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass sich die störenden Lichtimmissionen auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß beschränken, werden im Bebauungsplan die nachfolgend erläuterten Festsetzungen getroffen, die durch die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe einzuhalten sind.

Zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf den Menschen werden üblicherweise die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)", kurz: LAI-Lichtimmissionsrichtlinie, herangezogen.

Der Betrieb des Möbelmarktzentruns wird auch zu Tageszeiten erfolgen, in denen eine künstliche Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen oder Werbeanlagen erforderlich oder erwünscht ist. Die Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplans besagt, dass die durch Beleuchtungskörper auf dem Betriebsgrundstück (im Bereich von Zu- und Ausfahrten, Stellplätzen, Fassaden und Werbeanlagen) hervorgerufene Raumaufhellung außerhalb des Plangebiets während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) nicht mehr als 3 lx betragen darf, gemessen an der Außenseite des von der Aufhellung am stärksten betroffenen Fensters in der benachbarten Wohnbebauung. Zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) darf die entsprechende Aufhellung nicht mehr als 1 lx betragen. Diese Festsetzung, die die Vorgaben der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie aufnimmt, führt zu einer wirksamen Begrenzung der Belästigung durch unerwünschte Aufhellung in der Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind – ebenfalls durch Festsetzung geregelt – beleuchtete Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselschaltung sowie bewegliche Werbeanlagen generell nicht zulässig. Von 22.00 bis 6.00 Uhr ist ebenfalls keine Beleuchtung des Werbepylons, der übrigen Werbeanlagen oder der Stellplatzanlage zulässig.

#### ● Bewertung

Der Anstieg des Verkehrslärmpegels wird sehr gering ausfallen, ist aber, da er oberhalb der einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 stattfindet, als abwägungsrelevante Umweltauswirkung einzustufen. Dasselbe gilt für die mögliche Zunahme des Gewerbelärms, dessen Pegel von "nahe Null" bis auf das Niveau der Immissionsrichtwerte der TA Lärm steigen kann. Insgesamt ergeben sich hier **geringe bis mittlere (abwägungsrelevante) Auswirkungen** der Planung. Dies gilt auch für baubedingte (temporäre) Belästigungen durch unvermeidbaren Baulärm und ebenso für die mögliche Zunahme der Raumaufhellung bis auf das durch die LAI-Lichtimmissionsrichtlinie als hinnehmbar beurteilte Niveau.

Im unmittelbaren Umfeld des notwendigen Straßenumbaus (Anschluss des Plangebiets an den Westring) ist dagegen nicht mit einem abwägungsrelevanten Konflikt zu rechnen. Die Untersuchung nach 16. BImSchV stellt zwar einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen "dem Grunde nach" fest, jedoch wurden bei der kürzlich erfolgten Modernisierung des Regionalen Berufsbildungszentrums (hier: Gebäude 18 C) entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schallschutzfenster berücksichtigt, die in den Räumen einen ausreichenden Schutz gegenüber dem Verkehrslärm gewährleisten.

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

*Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung, zur Konfliktdanalyse nebst Flächen-, Baum- und Biotopbilanzierung, zu Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz (mit besonderem Augenmerk auf Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien) sowie Hinweise auf die jeweils zugrundeliegenden Fachgutachten.*

Der heutige Zustand des Plangebiets, die voraussichtliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Planung sowie die Benennung wirksamer Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand eines umfassenden "Grünordnerischen Fachbeitrags" (GOF), verfasst durch das Büro IPP (IPP INGENIEURE FÜR BAU, UMWELT UND STADTENTWICKLUNG, 2015).

Artenschutzfachliche und -rechtliche Belange werden in mehreren ausführlichen Gutachten des Büros BIOPLAN – BIOLOGIE & PLANUNG behandelt:

- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzfachliche Voreinschätzung" (2012),
- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Amphibienerfassung am Gelände der 'Großen Grünen Schützengilde' mit Hilfe eines mobilen Amphibienzauns" (2013),
- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Ergebnisse der Molchkartierung in den Gewässern des B-Plan-Gebiets, Sommer 2013 und 2014", Stand 03.06.2014 (2014),

- "Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" ('Artenschutzbericht', Stand 04.06.2014) (2014).

In den oben genannten Artenschutzbericht flossen auch Ergebnisse des Gutachtens "Fledermauskundliche Netzfanguntersuchung zum B-Plan Nr. 988 in Kiel" (GÖTTSCHE, 2013) ein.

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gesamtheit der beiden Kleingartenanlagen "Prüner Schlag" und "Brunsrade" südlich des Hasseldieksdammer Weges sowie den angrenzenden Bereich des Westrings und die westlich an den Westring anschließenden Gehölzflächen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets liegen außerdem Ausgleichsflächen, die im Zuge der Planfeststellung der Bundesstraße 76 angelegt wurden.

Als Teil der Bestandsaufnahme für das Bearbeitungsgebiet des Grünordnerischen Fachbeitrags wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme, die das südlich angrenzende Gebiet der Großen Grünen Schützengilde mit einschloss, wurde für Biotoptypen der jeweilige Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz, für Gehölzflächen der Status nach Landeswaldgesetz und für Bäume der Status gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Kiel ermittelt.

Als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere sind im Plangebiet besonders die Waldflächen, die Kleingärten mit ihrem alten Obstbaumbestand und den darin enthaltenen Brachflächen sowie die Sukzessionsflächen im Westen mit den angrenzenden, dichtbewachsenen Böschungen an der A 215 und der B 76 von Bedeutung.

Westlich des Westrings liegen fünf kleinere Laubwaldflächen, die die Kleingärten zur Straße hin abschirmen. Weitere Laubwaldflächen mit heimischen Gehölzen, aber auch mit ehemaligen Parkbäumen, finden sich auf dem benachbarten Gelände der Schützengilde. Dort wurden auch mehrere Mischwald- sowie eine Nadelwaldfläche angelegt.

Außerhalb der Waldflächen wurden im Rahmen der Baumkartierung 1153 Bäume erfasst, von denen 976 den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung genießen.

Im Plangebiet finden sich insgesamt 340 Kleingartenparzellen. Es handelt sich um ältere Pachtgärten mit entsprechend altem Baumbestand und unterschiedlichem Zierflächenanteil, die extensiv oder intensiv genutzt werden. Durch Nutzungsaufgabe sind manche dieser Gärten – zum Teil schon vor längerer Zeit – brachgefallen, was zu einem Ausbreiten von Hochstaudenfluren und Gehölzen und allgemein zu einer erhöhten Vielfalt an ungestörten Kleinstrukturen geführt hat. Innerhalb der Kleingartenparzellen befinden sich mehrere Kleingewässer (Folienteiche), in der Regel mit Zierbepflanzung.

Sowohl der große Teich im Park der Schützengilde, der ein naturnahes Binnengewässer darstellt, als auch fünf Knicks von etwa 1.200 m Gesamtlänge wurden als gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Die im Westen des Plangebiets gelegenen Kompensationsflächen stellen arten- und strukturreiche Sukzessionsflächen (Staudenfluren) dar, auf denen das Aufkommen von Gehölzen durch regelmäßige Mahd unterbunden wird.

Neben der Biotoptypenaufnahme, die in erster Linie auf die Vegetationsstruktur abstellt, lag ein besonderer Fokus auf der Erfassung des Vorkommens europarechtlich geschützter Tierarten und der Darstellung und Bewertung diesbezüglicher planbedingter Beeinträchtigungen und Konflikte. Auf der Basis einer anfänglich durchgeführten Potenzialanalyse wurde im Gebiet überprüft, welche europarechtlich geschützten Tierarten bzw. -artengruppen im Planungsraum vorkommen.

Dabei handelt es sich um

- 8 Fledermausarten (Wasser-, Zweifarb-, Breitflügel-, Rauhaut-, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie Braunes Langohr und Großer Abendsegler), wovon die Rauhaut- und die Zweifarb- fledermaus sowie das Braune Langohr als aktuell bestandsgefährdet einzustufen sind,
- 59 Brutvogelarten, von denen drei (Sperber, Grünspecht, Teichhuhn) gemäß BNatSchG streng geschützte Arten sind und eine weitere Art (Trauerschnäpper) bestandsgefährdet ist,
- 5 Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch), wovon der Kammolch als streng geschützte Art besondere Erwähnung verdient.

Für die Fledermäuse ist festzustellen, dass es weder im Plangebiet noch auf dem Gelände der Schützengilde aktuell Großquartiere (Wochenstuben oder Winterquartiere) gibt. Generell ist das strukturreiche Areal der Schützengilde als hoch bedeutsamer Fledermaus-Lebensraum innerhalb des Kieler Stadtgebiets anzusehen, der für zahlreiche typische Waldfledermäuse hervorragende Jagdbedingungen bietet. Auch die angrenzenden Kleingartenflächen sind in ihrer Bedeutung als Paarungsraum und Jagdhabitat für Fledermäuse noch als mittel- bis hochwertig anzusehen.

Auch für die Vogelwelt lässt sich der Untersuchungsraum aufgrund seiner Biotopstruktur als zweigeteilt charakterisieren: Das heterogene, parkähnliche Gelände der Schützengilde weist ebenso eine für diesen Lebensraumtyp charakteristische Avifauna auf wie das Kleingartengelände. Die Brutvogelgemeinschaft beider Lebensräume ist angesichts der Lage des Gebiets im Kieler Siedlungsraum arten- und individuenreich ausgebildet.

Die Zweiteilung des Untersuchungsgebiets gilt auch für die faunistische Bewertung anhand der festgestellten Amphibien-Vorkommen. Sowohl der große Teich auf dem Gildengelände als auch die umgebenden Landbiotope sind aufgrund des vermutlich großen Kammolch-Vorkommens als Amphibienlebensraum von hoher Bedeutung zu klassifizieren. Demgegenüber ist die Amphibienfauna des Kleingartengeländes wenig spektakulär, weil dort nur eine geringe Anzahl geeigneter Laichgewässer zur Verfügung steht.

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

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

Im Zuge der Plandurchführung gehen die vorgesehenen Sondergebietsflächen (Betriebsgrundstück Möbelmarktzentrum) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Weitere Lebensraumverluste ergeben sich aus der Beseitigung von Waldflächen entlang des Weststrings, die der Anlage der Regenrückhaltebecken sowie der verbesserten Sichtbarkeit des Betriebsgeländes dient.

Insgesamt ist der Verlust von ca. 9.500 m<sup>2</sup> Waldfläche, ca. 530 m Knick, 32 Kleingewässern, 337 geschützten Einzelbäumen sowie ca. 78.000 m<sup>2</sup> sonstiger Vegetation zu erwarten. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien) wird nicht zuwidergehandelt, sofern bestimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe unten). Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten wird nicht erfolgen.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als wichtigste Minderungsmaßnahme im Hinblick auf den Verlust von Lebensraumfunktionen im Rahmen der Überplanung ist der vorgesehene Erhalt der privaten Grünflächen im Umfeld

des künftigen Möbelmarktzentruns anzusehen. Darüber hinaus werden auf diesen Flächen naturschutz- und artenschutzrechtlich begründete Aufwertungsmaßnahmen stattfinden, die sowohl der Vermeidung von Zuwiderhandlungen gegen das Tötungs- und Störungsverbot als auch der Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand dienen. Hierzu gehört beispielsweise die Bepflanzung ehemaliger Kleingartenparzellen mit heimischen Gehölzen, die Anlage von Kleingewässern, die naturnahe Ausgestaltung der erforderlichen Regenrückhaltebecken und die Anbringung und Sicherung von Fledermauskästen und Vogel-Nisthilfen. Diese im Grünordnerischen Fachbeitrag und im Artenschutzbericht hergeleiteten und zum Teil als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen werden durch einen in Aufstellung befindlichen "Maßnahmenplan" sachlich und örtlich konkretisiert.

Um das Übertreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, sind außerdem Baufeldräumung, Eingriffe in Gehölze sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit zulässig. Diese letztgenannten Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen, sondern sind als Hinweise in den Textteil des B-Plans aufgenommen worden.

Als Ausgleichsmaßnahmen im künftigen Sondergebiet sind die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 14.200 m<sup>2</sup> Dachfläche, die Pflanzung von 53 Bäumen (Hochstamm) im Stellplatzbereich des Möbelmarktzentruns sowie die Pflanzung einer Baumreihe (68 Bäume, Hochstamm) nördlich und westlich der vorgesehenen Gebäude im B-Plan festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen (= außerhalb des Plangebiets) vorgesehen, um planbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren:

- Anlage von 15.000 m<sup>2</sup> Neuwald in Kiel-Wellingdorf (Gemarkung Kiel-T, Flur 16, Flurstück 119);
- Anlage von ca. 4.200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in Kiel-Wellingdorf, Flurstück s.o.;
- Anlage von 4.000 m<sup>2</sup> Neuwald in Kiel-Wellsee (Gemarkung Wellsee, Flur 1, Flurstücke 17/6 und 17/4);
- Anlage von ca. 6.400 m<sup>2</sup> Gehölzfläche in Kiel-Wellsee, Flurstücke s.o.;
- Anlage von 53.873 m<sup>2</sup> halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 6, Flurstücke 88/1, 37, 36/1, 118/3);
- Anlage von 83.300 m<sup>2</sup> halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Alter Moorsee in der Gemeinde Boksee (Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstücke 297/20 und 14/1);
- Anlage von 13.700 m<sup>2</sup> halboffener Weidelandschaft im Bereich der Sammelersatzmaßnahme Großer Wiesenberg, Kiel-Rönne (Gemarkung Rönne, Flur 3, Flurstück 35/2);
- Pflanzung von 50 Einzelbäumen im Bereich des Mittelstreifens der Eckernförder Straße, Kiel-Suchsdorf;
- Pflanzung von 54 Einzelbäumen in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Bredeneek, Flur 2, Flurstück 11/1; Gemarkung Rethwisch, Flur 1, Flurstücke 16/0, 18/0 und 25/0);
- Anlage von 4.225 m<sup>2</sup> Wald (als Ersatz für 169 Ersatzbäume) in der Gemeinde Hohenfelde (Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 112, 157/105 und 104);
- Anlage von 280 m Knick in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Bredeneek, Flur 2, Flurstück 11/1; Gemarkung Rethwisch, Flur 1, Flurstück 18/0);
- Anlage von 200 m Knick in der Gemeinde Lehmkuhlen (Gemarkung Lehmkuhlen, Flur 5, Flurstück 1/53);
- Anlage von 120 m Knick m in der Gemeinde Süsel (Gemarkung Gömnitz, Flur 4, Flurstück 3/8);
- Anlage von 160 m Knick in der Gemeinde Schönwalde (Gemarkung Schönwalde, Flur 8, Flurstück 96/2);
- Anlage von 200 m Knick in der Gemeinde Mucheln (Gemarkung Tresdorf, Flur 2, Flurstück 12/9);
- Anlage von 82 m Knick in der Gemeinde Boksee (Gemarkung Boksee, Flur 1, Flurstück 14/1).

- Bewertung

Aufgrund des hohen Verlustes an besonders geschützten oder als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere wichtigen Strukturen (Wald, Knicks, Gehölze, Kleingewässer, geschützte Bäume) und der großflächigen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen geringerer Bedeutung ist die Planung im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen, Biotop, biologische Vielfalt" als **nicht umweltverträglich** zu bewerten.

### 5.3 Schutzgut "Boden"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Gelände im Plangebiet weist ein welliges Relief mit Höhenunterschieden von bis zu 8 m auf. Die Bodenentwicklung wurde in den vergangenen hundert Jahren durch die Weidewirtschaft und durch die intensive gärtnerische Nutzung geprägt (Umschichtung, Nährstoffanreicherung, Entstehung von typischen Hortisolen durch umfangreichen Eintrag von Humus). Im Nordosten des Gebiets wurden im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung Bereiche mit Torfmudden und Torfablagerungen festgestellt, die durch eine holozäne Niedermoorbildung über wasserstauenden Geschiebeböden entstanden sind.

Im größten Teil des Plangebiets ist ein Parabraunerde-Hortisol anzutreffen, daneben außerdem (im Südosten) ein Regosol aus anthropogen umgelagertem Lehm sowie ein Gley-Hortisol aus Geschiebe- und Sandersand. Der Regosol liegt im Bereich der Abstandsfläche zum Gelände der Schützengilde, der Gley-Hortisol im Bereich der geplanten Stellplatzflächen.

Die "Bodenkundliche Karte der Stadt Kiel und Umland" stellt im Nordosten des Gebiets ein Lockersyrosem aus anthropogen umgelagertem Lehm und ein Niedermoor-Hortisol dar. Letzterer liegt zum Teil unter dem Gebäude des geplanten Einrichtungshauses. Er zeichnet sich durch einen hohen organischen Anteil in Form von Torf aus und ist daher als äußerst setzungsempfindlich anzusehen.

Zur Bodenschichtung ist festzustellen, dass in allen Teilen des Plangebiets oberflächennahe, heterogene Auffüllungen von weichen Anteilen bindiger Böden in einer Stärke bis zu mehreren Metern vorliegen, die auf pleistozänen Geschiebeböden (Geschiebemergel und Geschiebelehme) fußen. Die stellenweise vorkommenden mächtigen Sandlagen sind oft wasserführend. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist nicht anzutreffen; die Wasserführung im Bereich der Geschiebeböden ist überwiegend auf Stau- und Sickerwasser zurückzuführen. Die Geschiebeböden sind grundsätzlich als nur mäßig bis sehr gering durchlässig anzusehen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet nur eingeschränkt und im Bereich der besser durchlässigen Sande möglich.

Der Landschaftsplan stellt im Osten des Gebiets Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser dar. Als fachliche Ziele werden hier der Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung und die Verhinderung einer Anreicherung von Problemstoffen (aus der Gartennutzung sowie aus dem benachbarten Straßenraum) genannt, darüber hinaus generell der Schutz des hoch anstehenden Grundwassers.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung ist eine Versiegelung im Umfang von etwa 78.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Insgesamt werden etwa 115.000 m<sup>2</sup> Fläche von Bau- und Versiegelungsmaßnahmen im Zuge baulicher Entwicklungsmaßnahmen betroffen sein, wozu neben der eigentlichen Bodenversiegelung auch die umfangreichen Erdbewegungen gehören, die für eine Einebnung des Geländes notwendig sind. Nicht nur für den Ausgleich der Höhenunterschiede, sondern auch für Erschließungsarbeiten (Herstellung von Straßen, Kanälen, Leitungen etc.) und für den Bodenaustausch im Bereich der festgestellten Torfschichten werden umfassende Veränderungen

des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts in großen Teilen des Plangebiets unvermeidlich sein.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Überplanung würde sich für das Schutzgut Boden absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein formaler Ausgleich der oben dargestellten Beeinträchtigungen findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind. Relevant für das Schutzgut Boden sind in erster Linie die dort genannten Maßnahmen zur Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee sowie die Herstellung von Dachbegrünungen im Plangebiet.

Eine Minderung des Eingriffsumfangs wird dadurch erreicht, dass ein Teil der grundwasser-geprägten Böden im östlichen Teil des Plangebiets nicht für Hochbauten beansprucht wird. Dies wird unter anderem durch die dortige Anordnung des nördlichen Regenrückhaltebeckens ermöglicht.

Ein Bodenmanagementkonzept, das u.a. eine Sicherung und möglichst weitgehende Wiederverwendung des Oberbodens zum Inhalt hat, soll im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt und umgesetzt werden, ist also nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- Bewertung

Aufgrund der sehr großflächigen Versiegelung und der umfassenden Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts im Gebiet sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Boden" als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** einzustufen.

## 5.4 Schutzgut "Wasser"

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Bei den meisten der bisher durchgeführten Erkundungsbohrungen im Gebiet wurden oberflächennah wasserführende Schichten angetroffen, jedoch kein zusammenhängender oberflächennaher Grundwasserleiter. Auch der Kieler Landschaftsplan stellt im Osten des Gebiets Bereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser dar.

Im Plangebiet befinden sich derzeit 42 Tümpel bzw. Folienteiche sowie ein periodisch wasserführender Graben im Bereich des Gartenfeldes Brunsrade.

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

Als Folge der mit der Überplanung verbundenen Versiegelung ist eine deutliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die derzeit noch vorhandenen 32 Kleingewässer im Bereich des künftigen Sondergebiets (Betriebsgrundstück Möbelmarktzentrum) werden beseitigt.

Ein formaler Ausgleich dieser Beeinträchtigung findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (u.a. Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee), sowie durch die v.a. artenschutzrechtlich veranlasste Neuanlage von Kleingewässern in den eingriffsnahen Ausgleichsflächen des Plangebiets ("Maßnahmenflächen").

Die Einleitung des Regenwassers in Regenrückhaltebecken – zum Teil nach vorheriger Behandlung – bewirkt, dass der Anteil an mitgeführten Nährstoffen und sonstigen Fremdstoffen durch Ablagerung im Becken abnimmt und nicht in den Vorfluter eingeleitet wird.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) ergeben.

- Bewertung

Die großflächige Verringerung der Grundwasserneubildung und der Verlust von ersetzbaren Kleingewässern im Plangebiet ist insgesamt als **mittlere Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

## 5.5 Schutzgut "Luft"

*Dieser Abschnitt des Umweltberichts enthält Aussagen zu verkehrsbedingten Luftschadstoff-Immissionen (Stickoxide und Feinstaub – PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> –).*

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Luftqualität entlang vielbefahrener Straßen in der Nähe des Plangebiets ist Gegenstand des "Luftschadstoffgutachtens für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel" (Ingenieurbüro Lohmeyer, 2013).

Bei der Verbrennung von Kfz-Kraftstoffen wird eine Vielzahl von Schadstoffen freigesetzt, die die menschliche Gesundheit gefährden können. Durch den Gutachter war zu prüfen, ob durch die Ansiedlung eines Möbelmarktzentruns relevante Auswirkungen auf die Konzentrationen verkehrsbedingter Luftschadstoffe in der Umgebung zu erwarten sind.

Insbesondere war zu beurteilen, ob eine Überschreitung der in der 39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe zu befürchten ist.

Betrachtet wurden die vor allem durch den Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>). Die letztgenannten Bezeichnungen beziehen sich auf den Partikeldurchmesser, wobei die PM<sub>10</sub>-Fraktion des Feinstaubes als inhalierbarer Staub, die PM<sub>2,5</sub>-Fraktion als lungengängiger Staub bezeichnet wird. Die PM<sub>2,5</sub>-Fraktion gelangt bei Einatmung vollständig bis in die Lungenbläschen; sie umfasst auch den wesentlichen Masseanteil des anthropogen erzeugten Aerosols, wie z.B. Partikel aus Verbrennungsvorgängen.

Im Zusammenhang mit Belastungen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) und Kohlenmonoxid (CO) von untergeordneter Bedeutung. Sie wurden daher hier nicht betrachtet.

- Bestand und Vorbelastung

Über die Luftqualität im Bereich des Plangebiets liegen keine Messdaten vor. Für eine Bewertung der planbedingten Zusatzbelastung durch Luftschadstoffe wurde als Vergleichsgrundlage der "Prognose-Nullfall 2014" betrachtet, der berechnet wurde durch Überlagerung

- der bekannten (gemessenen) Hintergrundbelastung im Kieler Stadtgebiet und
- der derzeitigen Belastung durch den Verkehr im Umfeld des Plangebiets.

Die Hintergrundbelastung abseits von stark befahrenen Straßen, die durch die Referenzstation Max-Planck-Straße gemessen wird, beträgt für Stickoxide (ermittelt als NO<sub>2</sub>) 20 µg/m<sup>3</sup>, für PM<sub>10</sub> ebenfalls 20 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> 15 µg/m<sup>3</sup> (jeweils Jahresmittelwerte).



Zusammen mit den Emissionen durch die Verkehrsbelastung 2014 ergibt sich die Vorbelastung für den Planfall "ohne Möbelmarktzentrum". Die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet für diesen Planfall wird geprägt durch die Schadstoffbeiträge der A 215 und der B 76.

Die höchsten NO<sub>2</sub>-Immissionen für den Prognose-Nullfall werden in unmittelbarer Nähe zur B 76 und an den Zufahrten zur Anschlussstelle berechnet. Im Bereich der zum Westring nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Kreuzungsbereichs mit dem Schützenwall / A 215 treten NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastungen bis 31 µg/m<sup>3</sup>, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 33 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel auf. An der nördlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 auf der Ostseite des Westrings gelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden NO<sub>2</sub>-Immissionen über 24 µg/m<sup>3</sup> und vereinzelt bis 28 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden für den Prognose-Nullfall NO<sub>2</sub>-Immissionen über 24 µg/m<sup>3</sup> und bis 29 µg/m<sup>3</sup> im Kreuzungsbereich mit dem Westring berechnet.

An der zum Westring südlich des Kreuzungsbereichs Schützenwall / A 215 nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Bebauung werden im Prognose-Nullfall 2014 PM<sub>10</sub>-Immissionen bis 22 µg/m<sup>3</sup>, an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung bis 23 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der nördlich davon zum Westring nächstgelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>10</sub>-Konzentrationen unter 21 µg/m<sup>3</sup> und im Kreuzungsbereich mit dem Hasseldieksdammer Weg vereinzelt bis 22 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Nullfall PM<sub>10</sub>-Gesamtbelastungen bis 22 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten.

An der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Schützenwall / A 215 werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>2,5</sub>-Immissionen bis 17 µg/m<sup>3</sup> berechnet, so auch an der Randbebauung der Straße Schützenwall. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Nullfall PM<sub>2,5</sub>-Immissionen unter 16 µg/m<sup>3</sup>, an der zur Anschlussstelle nächstgelegenen Bebauung bis 17 µg/m<sup>3</sup> berechnet.

Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte werden somit im Bereich der Wohnbebauung deutlich unterschritten.

#### ● Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Immissionsbelastung für den Prognose-Planfall wird berechnet durch Überlagerung

- der bekannten (gemessenen) Hintergrundbelastung im Kieler Stadtgebiet und
- der prognostizierten Belastung durch den Verkehr "mit Möbelmarktzentrum" im Umfeld des Plangebiets.

Auch im Prognose-Planfall wird die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet durch die Schadstoffbeiträge der A 215 und der B 76 geprägt.

An der nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Einzelbebauung südlich des Plangebiets werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um weniger als 1 µg/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 28 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der nördlich des Kreuzungsbereichs Westring / Schützenwall / A 215 auf der Ostseite des Westrings gelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 2 µg/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastungen mit Jahresmittelwerten bis 29 µg/m<sup>3</sup> an der zum Kreuzungsbereich nächstgelegenen Bebauung und bis 27 µg/m<sup>3</sup> an der zur geplanten Zufahrt zum Plangebiet nächstgelegenen Bebauung berechnet. Südlich der Kreuzung Westring / Schützenwall / A 215 werden an der zum Westring nächstgelegenen Bebauung gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 1 µg/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Konzentrationen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der zum Hasseldieksdammer Weg nächstgelegenen Bebauung sind für den Prognose-Planfall um bis zu 1 µg/m<sup>3</sup> erhöhte NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 30 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare NO<sub>2</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 32 µg/m<sup>3</sup> entlang der Randbebauung der Straße Schützenwall berechnet.

An der zum Plangebiet nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Einzelbebauung südlich des Plangebiets werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte PM<sub>10</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m<sup>3</sup> berechnet. An der auf der Ostseite des Westrings zum B-Plan-Gebiet nächstgelegenen Bebauung (Schulgebäude) werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um weniger als 1 µg/m<sup>3</sup> erhöhte PM<sub>10</sub>-Immissionen bis 21 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. An der zum Kreuzungsbereich des Westrings mit der Straße Schützenwall / A 215 nächstgelegenen Bebauung werden für den Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte PM<sub>10</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 23 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. An der Bebauung im übrigen Untersuchungsgebiet sind für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 22 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten.

An der bestehenden beurteilungsrelevanten Bebauung im Untersuchungsgebiet werden für den Prognose-Planfall mit dem Prognose-Nullfall vergleichbare PM<sub>2,5</sub>-Immissionen mit Jahresmittelwerten bis 17 µg/m<sup>3</sup> an der zum Westring nächstgelegenen Bebauung südlich der Kreuzung Westring / Schützenwall / A 215 und unter 16 µg/m<sup>3</sup> an der zum B-Plan-Gebiet nächstgelegenen Bebauung berechnet.

Auch im Prognose-Planfall werden somit sowohl die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV als auch die ab dem Jahr 2020 geltenden Richtgrenzwerte für PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschritten. Die Zusatzbelastungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall sind durchweg als gering zu bezeichnen. – Nähere Einzelheiten für einzelne Immissionsorte sind den detaillierten Rasterkarten des Fachgutachtens zu entnehmen.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich und nicht vorgesehen. Zur Minderung der verkehrsbedingten Luftschadstoff-Zusatzbelastung trägt die Standortwahl für das Möbelmarktzentrum insofern bei, als der Standort sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Überplanung tritt der im Fachgutachten als Vergleichszustand herangezogene Prognose-Nullfall ein, der im Wesentlichen den heutigen Zustand beschreibt.

- Bewertung

Die infolge der Planung gegenüber dem Prognose-Nullfall geringfügig erhöhte Schadstoffbelastung der Luft ist insgesamt als **geringe Auswirkung (abwägungsrelevant)** einzustufen.

## 5.6 Schutzgut "Klima"

- Bestand und Vorbelastung

Konkrete klimatologische Daten liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor. Der Fachplan "Klima" des Landschaftsplans stellt den Bereich als "Gebiet mit geringer Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Siedlungsraum" dar; dennoch hat das derzeitige Kleingartengelände aufgrund seiner Größe und seiner Lage mit Sicherheit eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung und für innerstädtische Windsysteme.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen wird das Lokalklima im Gebiet erheblich verändert werden. Eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung und eine Abnahme der Verdunstung sind zu erwarten, was eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Verringerung der

Luftfeuchtigkeit zur Folge haben wird. Eine Quantifizierung dieser Auswirkungen ist nicht ohne Weiteres möglich.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) und der typischen lokalklimatischen Verhältnisse ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die umfangreichen Dach- und Fassadenbegrünungen der geplanten Gebäude sollen die unerwünschten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Klima" teilweise ausgeglichen werden. Mit den beiden Regenrückhaltebecken werden zwei offene Wasserflächen mit positiver Wirkung auf das Kleinklima geschaffen. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (Maßnahmen zum Grundausgleich: Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee).

- Bewertung

Die merkliche Veränderung und Beeinträchtigung des Lokalklimas im Bereich des künftigen Sondergebiets ist insgesamt als **mittlere Auswirkung (abwägungsrelevant)** anzusehen.

## 5.7 Schutzgut "Landschaft"

- Bestand und Vorbelastung

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild im Bereich des Kieler Grüngürtels und – aufgrund der wohngebietsnahen Lage am Westring und der Lage am Hauptwanderweg R 2 – ebenso eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Es ist im Freiräumlichen Leitbild der Stadt Kiel vollständig als Teil der Grünflächen des sogenannten Innenstadtrings dargestellt, der zwei wichtige Verbundfunktionen erfüllt (Biotopverbund und Erholungsfunktion).

Die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild ergeben sich aus der über viele Jahrzehnte gewachsenen Nutzung als Kleingartenanlage mit dementsprechend altem Gehölzbestand. Das Nebeneinander von unterschiedlich intensiv genutzten Gartenflächen (einschl. Gartenbrachen) mit jeweils typischem Baumbestand, Hecken und Gebüsch sowie Kleingewässern verleiht dem Gebiet eine beträchtliche Strukturvielfalt. Diese wiederum wirkt sich auch auf die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (siehe Abschnitt 5.2) und auf die Bedeutung für den Biotopverbund aus

Die Erlebbarkeit des Gebiets für Besucher ist durch die Zugänglichkeit aus mehreren Richtungen gewährleistet. Die randliche Eingrünung bewirkt eine deutliche optische Abschirmung gegenüber den benachbarten Wohngebieten und Hauptverkehrsstraßen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Überplanung wird sich die Landschaftsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auf dem Gelände der heutigen Kleingartenanlage in erheblichem Maße verändern, da die vorhandene Grünstruktur im künftigen Sondergebiet durch die Überbauung vollständig beseitigt und durch die baulichen Einrichtungen des Möbelmarktzentruns ersetzt wird (Gebäude, Stellplätze, Verkehrsflächen, Werbepylon). Die Bedeutung der randlichen Grünflächen für die Naherholung wird deutlich abnehmen.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Außenbereich, Kleingartennutzung) ergeben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen des künftigen Möbelmarktzentrum auf Landschaftsstruktur und Landschaftsbild sollen durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden. Im Randbereich des Plangebiets können einige der vorhandenen Knicks und Einzelbäume in das Bebauungskonzept integriert werden.

Die Stellplätze und die Randbereiche des Sondergebiets werden mittels Baumpflanzungen durchgrünt, und es wird eine umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen. Darüber hinaus findet ein formaler Ausgleich der Beeinträchtigungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen statt, die in Kapitel 5.2 aufgeführt sind (Maßnahmen zum Grundaussgleich: Anlage von halboffenen Weidelandschaften in Kiel-Rönne und in der Gemeinde Boksee).

- Bewertung

Die sehr starke Veränderung der Landschaftsstruktur wird erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Biotopverbund und die Erholungseignung des Gebiets haben. Die Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft daher als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** zu bewerten.

## 5.8 Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

- Bestand und Vorbelastung

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale. Südlich an das Gebiet angrenzend liegt jedoch der Landschaftspark "Große Grüne Schützengilde", eine gemäß § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz SH geschützte historische Parkanlage. Auf dem Gelände sind das Gebäude des Schützenvereins, der Teich mit Teichbrücke und die umgebende hufeisenförmige Lindenallee sowie die Doppeleiche als einfache Bau- bzw. Gartendenkmale erfasst.

Die Kleingartenanlage im Plangebiet ist, trotz Fehlens eines denkmalrechtlichen Schutzstatus, aufgrund ihres Alters als historisch bedeutsame Kulturlandschaft anzusehen. Teile dieser Anlage wurden in der Vergangenheit bereits für den Bau der A 215 und der B 76 in Anspruch genommen.

- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des künftigen Sondergebiets wird die Kleingartenanlage durch Überbauung des Geländes vollständig beseitigt. Auch in den randlichen gelegenen Maßnahmenflächen werden durch Zwischennutzungen, Einebnungen und landschaftsgestaltende Maßnahmen die ursprünglich vorhandenen, kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente in erheblichem Umfang entfernt.

Der südlich angrenzende, geschützte Landschaftspark gerät in fast unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten Möbelmarktzentrum. Der Park, der ursprünglich in den weitläufigen Grüngürtel der Kleingartenanlagen rund um Kiel eingebettet war, verliert dadurch den Bezug zum freien Landschaftsraum. Auch der vorgesehene Werbepylon wird eine beeinträchtigende Wirkung auf die Parkanlage ausüben, da er aus allen Richtungen im Zusammenhang mit der Parkanlage wahrgenommen wird.

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf eine Überplanung würde sich absehbar keine wesentliche Veränderung der heutigen, planungsrechtlich definierten Situation (Kleingartennutzung im Außenbereich) ergeben, und die historisch bedeutsamen Landschaftselemente würden erhalten bleiben.

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nördlich der geschützten Parkanlage der Großen Grünen Schützengilde wird ein etwa 20 m breiter Pufferstreifen zum Plangebiet vorgesehen.

- Bewertung

Die großflächige Beseitigung der als "kulturhistorisch bedeutsam" eingestuft Kleingartenanlage und die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung des geschützten Landschaftsparks widersprechen den Zielen des Denkmalschutzes deutlich. Die Planung ist insofern als **nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)** einzustufen.

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

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

Der Landschaftsplan stellt das derzeit zur Überplanung anstehende Gebiet in der Kategorie "Erholung" als Grün- und Freifläche mit der speziellen Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" dar.

Darüber hinaus enthält der Zielplan des Landschaftsplans für das aktuelle Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Schirm- und Schutzgrün (entlang der B 76),
- Ausgleichsflächen (am südwestlichen Rand des Plangebiets),
- Schutz hoch anstehenden Grundwassers (im östlichen Teil des Plangebiets),
- landschaftsprägende Gehölze (entlang des Weststrings),
- Hauptwanderweg (Wanderweg 1. Ordnung, entlang der südl. Plangebietsgrenze),
- Verbindungsweg (Wanderweg 2. Ordnung, die Kleingartenanlage querend),
- Nebenweg (Wanderweg 3. Ordnung, die Kleingartenanlage querend),
- Knick (geschützter Biotop, an diversen Stellen im Gebiet),
- Aussichtspunkt (vor der Fußgängerbrücke über die B 76).

Die Darstellungen der 32. FNP-Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans 988 widersprechen somit den nutzungsbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans.

Die relevanten Inhalte der Planfeststellung "Bundesstraße 76" (Ausgleichsflächen am südwestlichen Rand des Plangebiets) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

Eine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffemissionen, die nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des künftigen Möbelmarktzentrums haben könnte, 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.

### 6.3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die vorliegende Planung folgt der Anforderung, dass ein Möbelmarktzentrum eine bestimmte Größenordnung aufweisen muss, um die städtischen Planungsziele (Stärkung der Funktion als Oberzentrum) zu erreichen. Unter dieser Voraussetzung ist die vorgesehene Nutzungsstruktur des Sondergebiets als relativ kompakt zu bezeichnen.

Anzahl und genaue Anordnung der Stellplätze – zwei Größen, die sich direkt auf den tatsächlichen Flächenverbrauch auswirken – sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 6.4 Eingriffsregelung

§ 1a BauGB regelt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem daraus sich ergebenden Kompensationserfordernis und die konkrete Benennung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind dem "Grünordnerischen Fachbeitrag" des Büros IPP zu entnehmen (IPP INGENIEURE FÜR BAU, UMWELT UND STADTENTWICKLUNG, 2014). Eine kurze Übersicht über die dort dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält der Abschnitt 5.2 des vorliegenden Umweltberichts.

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

Konkrete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im weiteren Sinne sind alle Maßnahmen, die der Minderung oder dem Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dienen, auch wirksam im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel. Hierzu zählt beispielsweise die umfangreiche Begrünung von Dachflächen.

## 7 Wichtige methodische Merkmale der Umweltprüfung, Kenntnislücken

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

Darüber hinaus steht die im Rahmen dieser Umweltprüfung vorgenommene Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung unter zwei weiteren Vorbehalten.

Zum einen erfolgt die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung unter Heranziehung der Inhalte des parallel aufzustellenden Bebauungsplans. Diese pragmatische Vorgehensweise ist dann gerechtfertigt, wenn der Projektbezug der Gesamtplanung so offenkundig ist, dass eine davon abweichende spätere Beschlussfassung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kaum vorstellbar ist.

Zum anderen werden im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung ausdrücklich bereits konkrete betriebliche Eigenschaften des geplanten Möbelmarktzentruns in die Umweltfolgenabschätzung einbezogen, insbesondere die Prognose zur Verkehrserzeugung, die sich u.a. auf Erfahrungswerte vergleichbarer Betriebe stützt. Auch hierfür gilt, dass mit dieser Vorgehensweise zwar eine methodische Unsicherheit in Kauf genommen wird; aus pragmatischer Sicht können aber die realistisch zu erwartenden Planungsfolgen dadurch besser und zuverlässiger beschrieben werden als durch die Annahme eines "worst case".

## 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

### 12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 988

- Überprüfung: Wurden Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen wie vorgesehen durchgeführt? Dies betrifft in erster Linie die Punkte "Eingriffsregelung" und "Artenschutz".
- Überprüfung: Wurden im Zuge der Baumaßnahme Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erkennbar, die von den Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung abweichen?

### 2 Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 988

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

### 5 Jahre nach Ratsbeschluss zur 32. FNP-Änderung

- Überprüfung: Wurde der Bebauungsplan Nr. 988, der die Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen der FNP-Änderung bildete, zwischenzeitlich geändert? Ermöglicht die B-Plan-Änderung eine intensivere Nutzung?

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:

- ALKO Ingenieurgeologisches Büro, 2012: BV Möbelkraft in Kiel: Bericht zur Baugrundvoruntersuchung.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2012: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Kiel: Artenschutzfachliche Voreinschätzung.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2013: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Amphibienerfassung am Gelände der 'Großen Grünen Schützengilde' mit Hilfe eines mobilen Amphibienzauns.

- Bioplan – Biologie & Planung, 2014: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Ergebnisse der Molchkartierung in den Gewässern des B-Plan-Gebiets, Sommer 2013 und Sommer 2014", Stand 03.06.2014.
- Bioplan – Biologie & Planung, 2014: Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ('Artenschutzbericht', Stand 04.06.2014).
- CIMA Beratung + Management, 2013: Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentums in der Landeshauptstadt Kiel.
- Göttsche, M., 2013: Fledermauskundliche Netzfanguntersuchung zum B-Plan 988, Kiel.
- Ingenieurbüro Lohmeyer, 2013: Luftschadstoffgutachten für die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern in Kiel.
- IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung, 2015: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel.
- Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, 2011: Standortsuche für ein Möbelmarktzentrum in Kiel. – Anlage 1 zur Begründung des Grundsatzbeschlusses "Ansiedlung Möbel Kraft in Kiel", Ratsbeschluss vom 29.09.2011.
- Landeshauptstadt Kiel, Umweltschutzamt, 2014: Straßenverkehrslärmkartierung nach RLS 90 für das Kieler Stadtgebiet (Stand: 31.12.2013).
- M+O Immissionsschutz, 2014: Immissionstechnische Untersuchung – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft.
- M+O Immissionsschutz, 2014: Immissionstechnische Untersuchung nach 16. BImSchV – B-Plan 988, Kiel, Möbel Kraft.
- Wasser- und Verkehrs-Kontor, 2014: Verkehrserschließungsgutachten zum Neubau eines Möbelmarktes und eines Möbeldiscountmarktes, B-Plan Nr. 988, Kiel.



## 10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

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

<b><u>Schutzgut</u></b>	<b><u>Bewertung der Bauleitplanung</u></b> (mit kurzer Erläuterung)
<b>Mensch</b> (Lärm, Licht)	<b>Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Sehr geringe Zunahme des Verkehrslärms oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005. Deutliche Zunahme des Gewerbelärms bei Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm. Temporäre Belästigung durch Baulärm. Begrenzte Zunahme von Lichtimmissionen.
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Inanspruchnahme von ca. 9.500 m <sup>2</sup> Waldfläche, ca. 530 m Knick, ca. 78.000 m <sup>2</sup> sonstiger Vegetation, 32 Kleingewässern sowie 337 geschützten Einzelbäumen. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten, kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote.
<b>Boden</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Sehr großflächige Versiegelung, umfassende und nachhaltige Veränderung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushalts.
<b>Wasser</b>	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Großflächige Verringerung der Grundwasserneubildung.
<b>Luft</b>	<b>Geringe Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität.
<b>Klima</b>	<b>Mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)</b> Merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.
<b>Landschaft</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Sehr starke Veränderung der Landschaftsstruktur und des Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkung auf den Biotopverbund.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>Nicht umweltverträglich (abwägungsrelevant)</b> Beseitigung einer als "kulturhistorisch bedeutsam" eingestuften Kleingartenanlage.

Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e-h BauGB:

- Die Inhalte der Bauleitplanung widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplans. Die relevanten Inhalte der Planfeststellung "B 76" werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- 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.