

Häufige Fragen zur Ansiedlung des Möbelmarktzentrums am Prüner Schlag

Stand: September 2019

Kontakt: Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, Fleethörn 9, 24103 Kiel
Thomas Stüber, Telefon: 0431 901-2483, E-Mail: thomas.stueber@kiel.de

1. Was ist der aktuelle Stand?

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2016 den Bebauungsplan Nr. 988 „Prüner Schlag - Möbelmarktzentrum“ als [Satzung](#) beschlossen.

Mit öffentlicher [Bekanntmachung](#) vom 19. August 2016 wurde der Bebauungsplan am 20. August 2016 rechtskräftig.

Die Bauanträge für das Möbelhaus sind bereits geprüft und genehmigt. Auch der Bauantrag für den geplanten Scontomarkt ist bereits bei der Stadt eingegangen, geprüft und genehmigt.

Wie in der beschlossenen Änderungsvereinbarung zum Grundstückskaufvertrag geregelt, muss das Bauvorhaben bis spätestens am 27.12.2021 fertiggestellt sein, jedoch erst zwingend vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Erteilung der Baugenehmigung. Hinsichtlich der zeitlichen Realisierung des Bauvorhabens hat die Unternehmensgruppe Krieger zugesagt, die Erschließungsarbeiten im Jahr 2019 und die Hochbauarbeiten im Jahr 2020 zu beginnen. Ende 2021 soll der Hochbau abgeschlossen sein, so die investorenlseitige Zusicherung.

2. Welche Vorteile bringt die Ansiedlung des Möbelzentrums für die Landeshauptstadt Kiel und ihre Bewohner?

Durch die Ansiedlung des Möbelhauses und des Möbeldiscounters werden in Kiel langfristig mindestens 250 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen, die um etwa 30 Aushilfsarbeitsplätze ergänzt werden. Laut Aussage des Kieler Jobcenters sind aufgrund einiger Betriebsaufgaben in der jüngsten Vergangenheit gerade im Einzelhandel neue Arbeitsplätze in der Landeshauptstadt dringend erforderlich.

Die Unternehmensgruppe Krieger hat sich im Grundstückskaufvertrag verpflichtet die Betriebsgesellschaft für das Möbel-Kraft-Haus in Kiel zu gründen und mindestens 15 Jahre zu betreiben sowie keine steuerlichen Organschaften einzugehen, die das Steueraufkommen in Kiel mindern könnten. Somit wird die Ansiedlung des Möbelhauses das Gewerbesteueraufkommen der Landeshauptstadt Kiel nachhaltig erhöhen. Zusätzlich verspricht das Vorhaben auch positive Umsatz- und Einkommensteuereffekte.

Der Verkauf des Grundstückes an die Unternehmensgruppe Krieger führte zu einer gesicherten städtischen Einnahme von etwa zehn Millionen Euro.

Die Gesamtinvestitionssumme für das Vorhaben von schätzungsweise 50 Millionen Euro wird regionale Effekte, besonders in der örtlichen Bauwirtschaft und im Handwerk auslösen.

Mit der Ansiedlung von Möbel Kraft werden Entwicklungspotentiale des Einzelhandels für die Möbelbranche in Kiel realisiert und die zentrale Funktion der Landeshauptstadt Kiel nachhaltig gestärkt.

Durch den nachbarlichen räumlichen Verbund von IKEA und Möbel Kraft kann der Möbel-Einkaufsstandort Kiel regional und überregional erheblich an Bedeutung gewinnen.

3. Warum soll gerade an diesem Standort gebaut werden?

Die Stadtverwaltung hat verschiedene Standorte geprüft. Zusätzlich wurden diese von einem neutralen Gutachter untersucht. Bei allen anderen Standorten überwiegen die negativen Aspekte deutlich. Details hierzu können aus der vertiefenden [Standortprüfung](#) und den dazugehörigen Plänen in der „Gläsernen Akte“ entnommen werden.

4. Warum wurde das Grundstück bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an Möbel Kraft verkauft?

Es ist eine völlig normale und übliche Praxis, dass sich Investoren zunächst ein Grundstück sichern, um anschließend eine entsprechende Planung zu forcieren. Nur so hat ein Investor eine gewisse Sicherheit und Grundlage, um in entsprechende Gutachten und Planungen zu investieren. Sollte das Bebauungsplanverfahren für diese Fläche nicht zum gewünschten Erfolg führen, so wird das Grundstück wieder Eigentum der Landeshauptstadt. Die genauen Inhalte und Voraussetzungen sind dem [Vertrag](#) zu entnehmen.

5. Wie wird mit den Eingriffen in die Natur umgegangen, wie viel Grünfläche bleibt erhalten?

Im Plangebiet für das Möbelzentrum werden mehr als 70.000 m² nicht von Möbel Kraft bebaut, sondern ökologisch aufgewertet. Hier werden neue Biotope entstehen und artenschutzrechtliche Maßnahmen, insbesondere zum Schutz von Fledermauspopulationen, Brutvögeln und Amphibien umgesetzt.

Ökologische Fachgutachten belegen, dass die verursachten Eingriffe insgesamt verträglich sind und ausgeglichen werden können.

Der [„Grünordnerische Fachbeitrag“](#) (GOF) und der [artenschutzrechtlicher Fachbeitrag](#) bilden die fachliche Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft auf dem Gelände. Neben Flächen- und Qualitätsfestlegungen, die zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, werden auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für zu pflanzende Einzelbäume, die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung getroffen und es werden Aussagen und Festlegungen zur Einbindung des Möbelmarktes in das Stadt- und Landschaftsbild übernommen.

Für das Schutzgut Boden, aber auch für den Waldersatz, werden externe Ausgleichsmaßnahmen definiert, die dann entsprechend auf Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

Eine große Rolle spielen die Belange des Artenschutzes, die durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem werden gestaltete Grünflächen, vor allem entlang des Westrings, als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Ortsbildprägendes straßenbegleitendes Grün, die Allee am Westring und die Baumreihe am Hasseldieksdamer Weg bleiben weitgehend als Baumbestand erhalten.

Das Kieler Stadtgebiet umfasst 11.865 ha. Hiervon sind rund 54 Prozent Siedlungs- und Verkehrsflächen, 46 Prozent Vegetations- und Wasserflächen. Innerhalb der Siedlungsfläche befinden sich neben Wohnbau- und Gewerbeflächen rund 14 Prozent Grün- und Erholungsflächen.

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst gut 21 ha, hiervon ca. 12 Prozent (2,5 ha) vorhandene Verkehrsfläche des Westrings. Nach dem Bau werden mehr als 7 ha zusammenhängende Grünflächen in Form von Maßnahmenflächen verbleiben. Hinzu kommen kleinere gestaltete Flächen im Bereich der Möbelmärkte wie die Bereiche der Regenrückhaltebecken, diverse Baumstandorte und Zierbeete.

6. Welche Verkehrsauswirkungen hat der geplante Möbelmarkt auf die Umgebung?

Das [Verkehrs- und Erschließungsgutachten](#) untersucht die bestehenden und zu planenden Verkehrsanlagen im Umfeld des geplanten Möbelmarkt-Zentrums. Geprüft wird hier die Fähigkeit, den künftigen Verkehr aufzunehmen.

Neben dem allgemeinen Zuwachs des Verkehrs und der Verkehrserzeugung des Regionalen Berufsbildungszentrums (RBZ) wurde die zu erwartende Zunahme des Verkehrs prognostiziert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Verkehrsnetz in der Lage ist, die Verkehre vor Ort langfristig leistungsfähig abzuwickeln.

Eine negative Beeinflussung der Umgebung durch fließenden und ruhenden Verkehr wird nicht erwartet.

7. Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf den vorhandenen Einzelhandel in der Innenstadt?

Die Auswirkungen des geplanten Möbelmarktzentrums auf den Einzelhandelsstandort Kiel wurden in einem von der Landeshauptstadt beauftragten [Verträglichkeitsgutachten](#) untersucht.

Das Planvorhaben umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 48.000 m², wovon 40.000 m² auf "Möbel Kraft" und 8.000 m² auf den SB-Möbelmarkt „Sconto“ entfallen.

In der wirtschaftlichen Analyse wurden die entstehenden Umsatzeinbußen zu den aktuellen Umsätzen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis konnte dargelegt werden, dass sich das Bauvorhaben auf städtischer wie regionaler Ebene als verträglich darstellt. Negative Auswirkungen sind in den untersuchten Zentren des Umlands nicht zu erwarten. Lediglich an einigen konkurrierenden Standorten des Möbeleinzelhandels wird es zu Wettbewerbsverschärfungen kommen.

Für die Innenstadt der Landeshauptstadt Kiel wurden in einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten Umverteilungsquoten ermittelt. Die Umsatzeinbußen für den bestehenden Einzelhandel dürfen nicht oberhalb des Schwellenwerts von 10 Prozent liegen und müssen dementsprechend angesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt daher für verschiedene Sortimente maximale Verkaufsflächen fest, die bei der Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten werden dürfen.

8. Warum wurden/werden einige Gartenlauben auf dem Kleingartengelände bereits jetzt abgebrochen?

Zunächst wurden nicht alle Lauben geräumt, sondern Baulichkeiten und Müll nur auf Flächen entfernt, die sich entlang des Hasseldieksdammer Weg oder im westlichen Teil des Plangebietes befinden. Hier war aufgrund der Zufahrtsmöglichkeiten ein verstärktes Abladen von Müll und Sperrgut zu verzeichnen.

Eine baurechtliche Genehmigung war für den Abbruch nicht erforderlich, wohl aber aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange eine Genehmigung vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR). Das LLUR hat im November 2013 die erforderliche [Genehmigung](#) zum Abriss erteilt.

In dem Antrag zum Rückbau der Kleingartenlauben und der entsprechenden artenschutzrechtlichen Genehmigung des LLUR ist keine Differenzierung zwischen intakten und mehr oder weniger baufälligen Lauben vorgenommen worden. Von den noch „intakten“ oder durch Gartentore gesicherten Lauben wird nach den Erfahrungen mit dem Räumen anderer Kleingartenanlagen in kürzester Zeit auch Gefahr ausgehen, da auch dort mit Vandalismus, Plünderung und Vermüllung gerechnet werden muss, trotz aller getroffenen Sicherungsmaßnahmen.

Der genehmigte Antrag hatte die Zielsetzung, aus Gründen der „allgemeinen Gefahrenabwehr“, alle Lauben der nicht mehr genutzten Parzellen zurückzubauen und sachgerecht zu entsorgen. Ein weiterer Grund war die Räumung von jeglichem Müll, der nach der Nutzungsaufgabe in den Lauben und auf den Parzellen verblieben ist und von zusätzlich eingebrachtem Müll, der insbesondere von außen ins Gelände gelangt ist. Darunter befanden sich auch Farb-, Lack- und Pflanzenschutzmittelreste, Öle, Batterien und weitere, für Boden, Wasser, Menschen, Tiere und Pflanzen gefährliche Stoffe.

Die Auflagen der Genehmigung des Landesamtes werden akribisch eingehalten, bei Unklarheiten, z. B. auch zur Definition des Begriffes „leichtes / schweres Gerät“, findet ein direkter Austausch mit dem LLUR statt. Sämtliche Arbeiten auf dem Kleingartengelände werden durch die von der Landes-

hauptstadt beauftragten Fachbüros begleitet. Dabei ist es das Ziel zu überwachen, möglichst wenig Heckenstrukturen, Knicks und erhaltenswerten Baumbestand zu schädigen. Alle unvermeidbaren Verluste von Hecken, Knicks und Gehölzen werden dokumentiert und ersetzt.

Eine „Absperrung sämtlicher Zufahrten“ zur Sicherung des großen Geländes war zwischenzeitlich nur bedingt möglich, da ca. 70 Kleingärtner ihre Parzellen bis Ende 2013 noch bearbeiteten und diese auch erreichen wollten. Neben freizuhaltenen Rettungswegen besteht auch der rechtlich gesicherte Anspruch der Großen Grünen Schützengilde auf eine ungehinderte Zufahrt. Außerdem war diese Anlage in den letzten Jahrzehnten stets auch der Öffentlichkeit zugänglich. Trotz des eingesetzten Wachdienstes konnten einzelne Straftaten und Ordnungswidrigkeiten nicht verhindert werden.

Weiterhin geschieht der Abriss der Lauben unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und auch unabhängig vom Bürgerentscheid. Das Verwaltungsgericht und auch das Obergericht ([Beschluss OVG vom 24.01.2014](#)) haben bereits abschließend bestätigt, dass die Räumung der Fläche nicht dem Bürgerbegehren entgegensteht.

9. Was ist mit den betroffenen Kleingärtnern geschehen?

Alle Kleingärtnerinnen und Kleingärtner haben das betroffene Kleingartengelände mit angemessener Entschädigung verlassen. Für die betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtner standen Ersatzflächen ohne weiteres zur Verfügung. In Kiel gibt es 4,8 Millionen m² Kleingartenflächen mit weit mehr als 10.000 Kleingärten.

Die Lage der großen Kleingartenflächen verursacht immer wieder Nutzungskonflikte. Daher hat die Ratsversammlung angesichts fortschreitender Leerstände in allen Kieler Kleingartenanlagen ein Kleingartenentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um die Zukunft des Kleingartenwesens in Kiel nachhaltig zu sichern.

10. Wie und wo kann ich mich über den aktuellen Sachstand informieren?

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit, ihre bzw. seine Meinung oder Anmerkungen vorzutragen.

Auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann sich jede Bürgerin und jeder Bürger im Stadtplanungsamt über den Bebauungsplan informieren.

Im Internet sind weiterhin alle Verfahrensschritte sowie Gutachten und andere Dokumente in der „Gläsernen Akte“ einsehbar. Hier ist auch das [Ablaufschema](#) zum Bebauungsplanverfahren abgebildet.