

Betreff
**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18.1
"Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B199)"
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 25.09.2017
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Empfehlung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)		Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18.1 einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt

oder wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter:

Davon anwesend:

Ja-Stimmen: Nein-Stimmen: Enthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO

..... waren keine / folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:
Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Sachverhalt:

Am 02.06.2014 hatte die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 gefasst, um für den -auf dem ehemaligen Vaku-Gelände- vorgesehenen Aldi-Neubau die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das bestehende Einkaufszentrum wurde beim Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich einbezogen, um dort nach Umsiedlung des ALDI-Marktes die weitere Entwicklung um die Edeka-Erweiterung herum gezielt steuern zu können.

Das aktuelle Planungskonzept hingegen sieht vor, beide Märkte auf das ehemalige Vaku-Gelände umzusiedeln. Für die Nachnutzung des Altbestandes wird jedoch kurzfristig kein Konzept vorliegen, zumal die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ u.a. grundlegend an die Aufarbeitung und Beseitigung der im Ortszentrum bestehenden städtebaulichen Missstände heranzugehen.

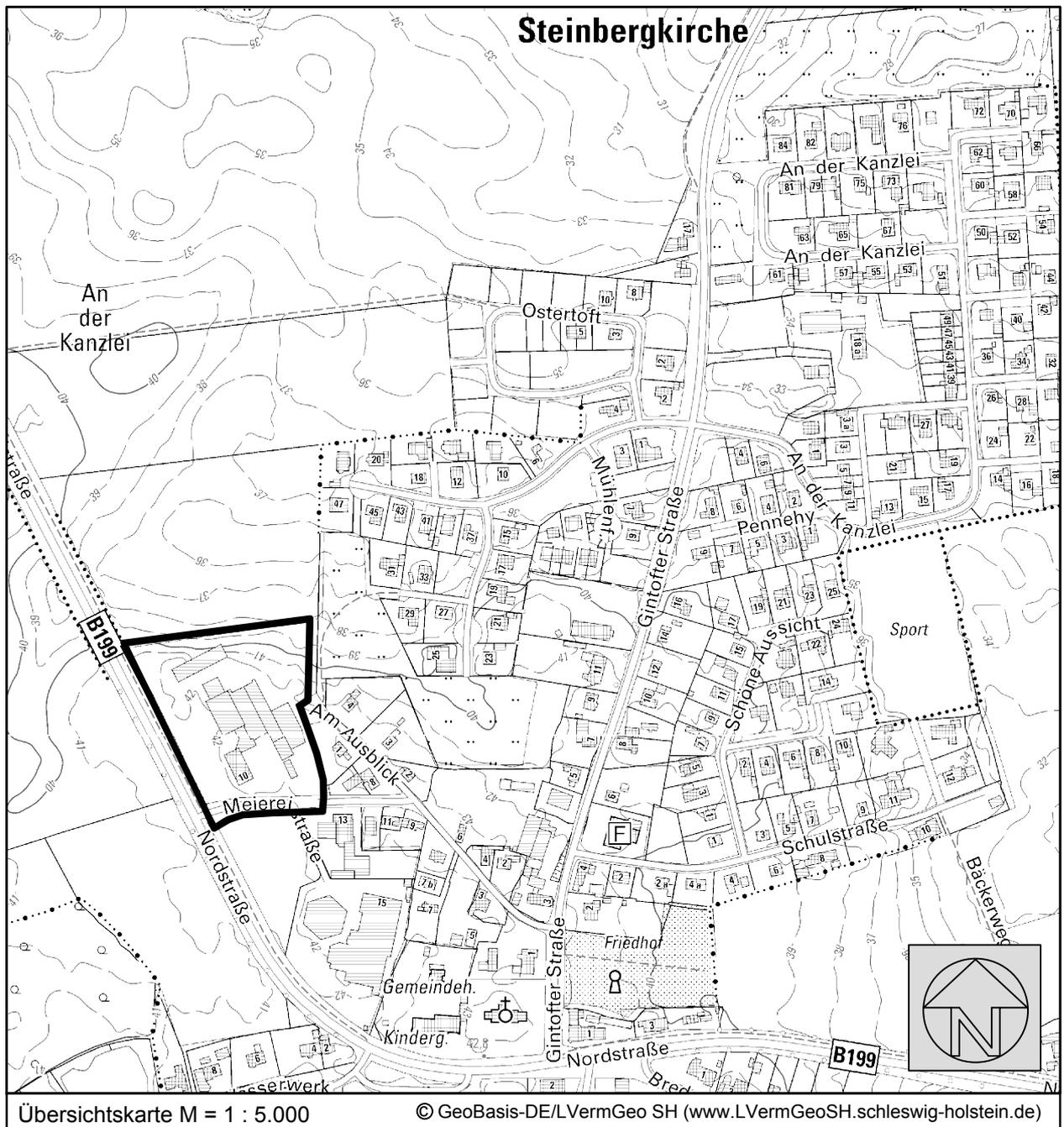
Mit der Neubaumaßnahme Aldi / Edeka auf dem ehemaligen Vaku-Gelände kann und soll aber wegen der Eilbedürftigkeit nicht auf ein konkretes Nachnutzungskonzept für den Altbestand gewartet werden; dieser Bereich ist also bauleitplanerisch vorzuziehen. Daher wird, gleichermaßen als erster Bauabschnitt des Planbereichs, das ehem. Vaku-Gelände als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18.1 eigenständig und vorgezogen bearbeitet. Zwischenzeitlich wurde hierzu der Entwurf des B-Planes ausgearbeitet. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann die Gemeindevertretung den Planentwurf nunmehr in das Beteiligungsverfahren geben: Der Planentwurf wird nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt; zeitgleich werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Finanzielle Auswirkungen vorhanden

Ja: Nein:

Anlagen:

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18.1 „Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B 199)“, Entwurf



Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18.1 "Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B 199)"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Oktober 2017)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18.1 "Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B 199)"

Planzeichnung (Teil A)

- ENTWURF -



Stand 27.09.2017

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete
- Lebensmittel-Einzelhandel - (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 1)	(§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	(§ 16 BauNVO)
GH	Höhe baulicher Anlagen in m über NHN (Höchstmaß) (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2)	(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (vgl. Text Ziff. 3)

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

7. Fläche für Versorgungsanlagen

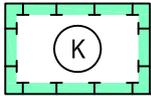
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)



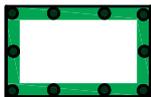
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Knickschutzzone (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1)



Knick aufsetzen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2)



Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 4)



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werbeanlagen (vgl. Text Ziff. 6):



Standort Werbepylon



Standort 3 Fahnenmasten



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18.1

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

145
2

Flurstücksnummer, z.B. 145/2



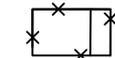
vorhandene RW-Leitung DN 400



vorhandene Flurstücksgrenze

+42,01

Geländehöhe in m ü. NHN, z.B. 42,01



künftig fortfallende Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen



vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



Grenze des 20 m - Anbauverbots

(§ 9 Abs. 1 BFernStrG)

Text (Teil B)

- Entwurf -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB, § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ (SO - LEH) ist zulässig

- a) Lebensmittel-Einzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² sowie mit den ergänzenden Nutzungen
 - Backshop / Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 35 m² zuzüglich 60 m² für Gastronomiebereich (Sitzbereich/Verzehr),
 - Postannahmestelle / Postagentur mit einer Verkaufsfläche von maximal 17 m²;
- b) Lebensmittel-Einzelhandel (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (2) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für betriebserforderliche technische Anlagen (wie Lüfter, Schornsteine) im notwendigen Umfang überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis 2,50 m kann zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Podeste, Vordächer, Außentrepfen.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 und § 12 Abs. 3 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzzone ("K") ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- (2) Am festgesetzten Standort „Knick aufsetzen“ ist ein Knickwall von mindestens 2,50 m Sohlbreite und 1 m Höhe anzulegen, 2-reihig als bunter Knick mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Auf der zwischen festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche („Baufenster“) und nördlicher Plangebietsgrenze gelegenen Fläche sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Laubbäume (3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- (4) Die mit Erhaltungs- und die mit Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5. Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Werbeanlagen

- (1) Am festgesetzten Standort „W-Py“ ist zulässig ein Werbepylon von max. 10 m Höhe und 2,75 m Breite.
- (2) An den festgesetzten Standorten „W-Fa“ sind jeweils max. 3 Fahnenmasten bis 9 m Höhe und nur mit innenliegendem Seilzug zulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen.

Gemeinde Steinbergkirche

(Kreis Schleswig-Flensburg)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18.1

„Nahversorgungszentrum an der B 199 / 1. Bauabschnitt“

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 Ges. v. 14.06.2016 (GVOBl. S. 369).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet ist am nordwestlichen Ortsausgang von Steinbergkirche gelegen. Es umfasst die östlich der Nordstraße (B 199) und nördlich des bestehenden Nahversorgungszentrums gelegene Gewerbebrache einer ehemaligen Fleischfabrik („Vaku“) sowie den südlich vorgelagerten Abschnitt der Meiereistraße. Nördlich schließt der freie Landschaftsraum (Ackerland) an das Plangebiet an, östlich eine Grünfläche bzw. die Baugrundstücke an der Straße „Am Ausblick“.

Das derzeit noch mit den leerstehenden ehemaligen Fabrikgebäuden bestandene Baugrundstück ist auf einer Breite von ca. 90 m direkt an der Meiereistraße belegen und erstreckt sich von dort nordwärts in einer Tiefe von ca. 135 m.

3. Planungsziel und Planungserfordernis

Die Nahversorgung in Steinbergkirche wird im Wesentlichen durch das südlich des Plangebietes gelegene Einkaufszentrum und dort insbesondere durch den bestehenden Vollsortimenter Edeka sowie den Discounter Aldi gewährleistet. Beide Lebensmittelmärkte sind aufgrund räumlicher Beengtheit im Bestand nicht zukunftsfähig. Um die Nahversorgung im LZO Steinbergkirche weiterhin und nachhaltig sicher zu stellen, ist eine Erweiterung der Märkte unabdingbar.

Nachdem zunächst vorgesehen war, nur den Aldi-Markt auf die Vaku-Gewerbebrache umzusiedeln und den Edeka-Markt dann im Bestandsgebäude zu erweitern, sieht das aktuelle Planungskonzept¹ nunmehr vor, beide Märkte auf dem Vaku-Gelände unterzubringen. Die Großflächigkeit der beiden Betriebe und die Außenbereichslage des Baugrundstücks wecken das

¹ Vgl. anliegende Projektplanung (Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Perspektiven)

Planungserfordernis für einen Bebauungsplan (und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, vgl. Kap. 5.2), um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Weise in die gegebene städtebauliche Situation einzufügen.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen:

Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung des Vorhabenträgers). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungszeiträume, erschließungsmaßnahmen usw.).

4. Zum Verfahren

Am 02.06.2014 hatte die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 gefasst, um für den auf dem ehemaligen Vaku-Gelände vorgesehenen Aldi-Neubau die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das bestehende Einkaufszentrum wurde beim Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich einbezogen, um dort nach Umsiedlung des ALDI-Marktes die weitere Entwicklung um die Edeka-Erweiterung herum gezielt steuern zu können.

Nachdem nunmehr die Umsiedlung beider Märkte auf das ehemalige Vaku-Gelände vorgesehen ist, gilt es, Konzepte für die sinnvolle Nachnutzung des Altbestandes zu entwickeln. Die Gemeinde ist bestrebt, dort das Nahversorgungszentrum ergänzende Angebote anzusiedeln. Wünschenswert wären ein Drogeriemarkt sowie weitere (kleine) Ladengeschäfte des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe u.ä., die im Zusammenhang mit den täglichen Besorgungen auf den Publikumsverkehr („Laufkundschaft“) ausgerichtet zur Grundversorgung der Bevölkerung und zur Belebung des Zentrums beitragen. Auch wäre die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Es besteht für die Nachnutzung des Altbestandes aber bislang kein konkretes Nutzungskonzept, und zwischenzeitlich ist erkennbar, dass dies aus folgendem Grunde kurzfristig auch nicht vorliegen wird:

Die Gemeinde Steinbergkirche beabsichtigt, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ u.a. grundlegend an die Aufarbeitung und Beseitigung der im Ortszentrum bestehenden städtebaulichen Missstände heranzugehen. Auch wenn mit vorliegender Planung bereits ein erster Schritt zur Sicherung der Nahversorgung wie auch zur Behebung städtebaulich-ortsgestalterischer Mängel (Beseitigung der den Ortseingang negativ prägenden, leergefallenen Fabrikanlage) getan ist, fehlen weiterhin wichtige zentrale Einrichtungen des Gemeinbedarfs und ergänzende Versorgungsangebote. Dies betrifft insbesondere die Ausstattung mit Angeboten zur Gesundheitsversorgung, für Senioren und allgemein Gemeinschaftseinrichtungen („Dorfgemeinschaftshaus“, zentraler Dorfplatz), daneben auch die oben angesprochenen weiteren Angebote von Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie und letztlich auch zentral gelegenes, kostengünstiges Wohnen. Im Rahmen der Städtebauförderung sieht die Gemeinde die Chance, die Flächen des Altbestandes und angrenzende Bereiche –hier zu nennen insbesondere das südöstlich angrenzende Gelände des ehemaligen Kindergartens- in diese Richtung nachhaltig zu entwickeln.

Mit der Neubaumaßnahme Aldi / Edeka auf dem ehemaligen Vaku-Gelände kann und soll aber wegen der Eilbedürftigkeit nicht auf ein konkretes Nachnutzungskonzept für den Altbestand gewartet werden; dieser Bereich ist also bauleitplanerisch vorzuziehen. Im Bereich des Altbestandes hingegen soll keine „planungsfreie Zone“ (mit ungesteuerter Entwicklung nach § 34 BauGB) entstehen. Daher soll folgendermaßen verfahren werden:

- Der Bereich des ehem. Vaku-Geländes wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18.1 als erster Bauabschnitt des Planbereichs eigenständig und vorgezogen bearbeitet.
- Die Planung für den Altbestand wird nicht zeitgleich/parallel als Angebots-B-Plan aufgestellt; hier soll abgewartet werden, bis ein tragfähiges Konzept vorliegt.
- Der sich auf den gesamten Bereich beziehende Aufstellungsbeschluss wird aufrechterhalten, damit die Gemeinde erforderlichenfalls Zugriff auf die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung nach §§ 14ff BauGB hat (Zurückstellung von Baugesuchen/ Veränderungsperre)².

Der Bebauungsplan Nr. 18.1 wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte. Da die maximal mögliche Größe der festgesetzten Grundfläche bei einer Plangebietsgröße von ca. 1,6 ha zwangsläufig weniger als 20.000 m² beträgt, kommt hier die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen. Weitere Bedingung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) oder von europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Gemäß den Ergebnissen eines zum Planverfahren durchgeführten UVP-Screenings (siehe Anlage) werden diese Voraussetzungen als gegeben erachtet.

5. Entwicklung der Planung

5.1 Landesplanung

Die mit der Aufstellung des B-Planes verfolgten Planungsabsichten und der damalige Planungsstand³ wurden der Landesplanungsbehörde mit Planungsanzeige vom 18.06.2015 mitgeteilt. In ihrer daraufhin ergangenen vorläufigen Stellungnahme vom 31.07.2015 stellt die Landesplanungsbehörde fest, dass der ländliche Zentralort (LZO) Steinbergkirche mit ca. 7.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich nach Abs. 5 der Ziff. 2.8 Landesentwicklungsplan (LEP 2010) grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 m² Verkaufsfläche geeignet ist und dass der Planbereich dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach dortigem Abs. 6 entspricht. Eine Ausnahme von der regelmäßig zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m² kann nur in Würdigung eines atypischen Falls gerechtfertigt werden –hier die Würdigung der Bestandsgröße von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und die marktgerechte Aufstellung der beiden bestehenden Märkte –, für den Ansatzpunkte nur unter folgenden Voraussetzungen (Maßgaben) erkennbar sind:

- Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte auf max. 2.500 m² (Edeka 1.400 m², Aldi 1.100 m²) ohne Erweiterungsoption und Sicherung dieser als raumverträglich eingestuftem Größenordnung durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung.
- Die abschließende raumordnerische Bewertung der Nachnutzung am Altstandort ist erst auf Basis eines konkreten Nutzungskonzeptes möglich; die Größenordnung der Verkaufsflächen sollten aber max. 800 m² nicht überschreiten.

² Zumindest solange, bis ggf. im Rahmen der Städtebauförderung Sicherungsinstrumente des besonderen Städtebaurechts für das Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zum Tragen kommen.

³ Dieser sah Verkaufsflächen von 1.500 m² (Edeka) bzw. 1.200 m² (Aldi) vor, jeweils mit einer Erweiterungsoption von 200 m² Geschossfläche, mithin eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.000m².

Die Projektplanung des Vorhabenträgers wurde daraufhin überarbeitet; für die Verkaufsflächen der beiden Märkte werden im Bebauungsplan dementsprechende Obergrenzen festgesetzt (zuzüglich der nach wie vor vorgesehenen ergänzenden Nutzungen –Postagentur und Bäcker/Backshop mit Sitzbereich- im gemeinsamen Eingangsbereich des Edeka-Marktes). Den Maßgaben bezüglich des Altstandortes wird zu gegebener Zeit, i.e. bei Überplanung dieses Bereichs, Rechnung zu tragen sein (vgl. Kap. 4).

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln). Der FNP der Gemeinde Steinbergkirche⁴ (wirksam 1974) weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die im B-Plan vorgesehene Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmittel-Einzelhandel“ lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungszentrums, der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Vorgesehen sind auf FNP-Ebene -analog zur Festsetzung im B-Plan- die Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Lebensmittel-Einzelhandel“ (LEH) sowie die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der B 199 (vgl. nachstehende Abb.).

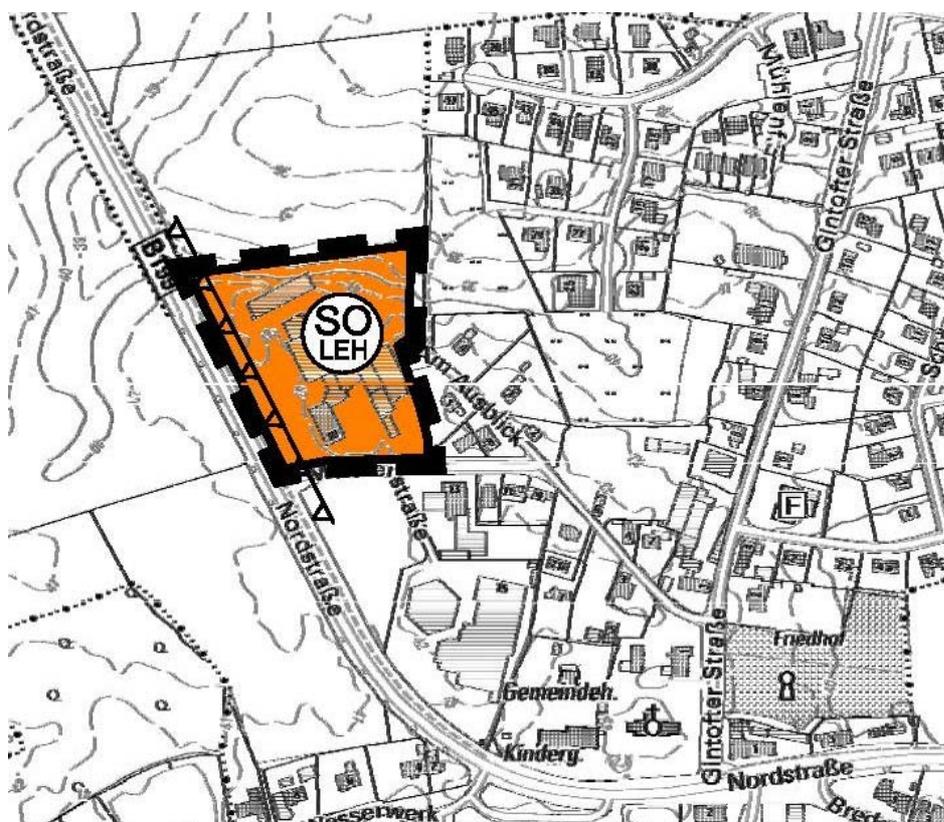


Abb.: Entwurf Planzeichnung der FNP-Änderung (durch Berichtigung)

(o.M.)

⁴ Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden des ehemaligen Amtes Steinbergkirche (1974)

6. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit der Vorhaben hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen des Vorhabenträgers ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne).

Zu den Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

6.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel ist- außer in Kerngebieten- nur in Sondergebieten zulässig. Somit wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Vorhabengrundstück ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (LEH). Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich im Übrigen aus Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen, differenziert für den Vollsortimenter Edeka mit seinen ergänzenden Angeboten und für den Discounter Aldi. Die Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgt absolut, da gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsfläche identisch sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Regelungen zur Grundfläche, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit bestimmt.

Wegen des nutzungsbedingt hohen Flächenanspruchs wird die Grundflächenzahl (GRZ) vorhabenbezogen mit 0,75 festgesetzt⁵. Die Obergrenze der GRZ für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO (0,8) wird somit eingehalten bzw. unterschritten. Die Festsetzung einer niedrigeren GRZ für die Hauptnutzung zum Zwecke der Verhinderung einer übermäßigen Bebauung des Grundstücks ist hier nicht erforderlich; dies ist bereits durch das eng vorhabenbezogen festgesetzte Baufenster gewährleistet. Daher muss hier nicht auf die übliche Systematik von „Grund-GRZ“ + Überschreitung für Stellplätze etc. zurückgegriffen werden. Es wird so gleich eine GRZ von 0,75 festgesetzt, die den maximalen Entwicklungsrahmen für Haupt- und Nebennutzungen in der Summe setzt, da für Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß textlicher Festsetzung (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2) kein Raum ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird- entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Vorhabens und hierfür ausreichend- mit 1 festgesetzt, also max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (die NHN-bezogene Festsetzung entspricht ca. 8 m über Oberkante Betriebsgelände) erfolgt, um eine maßstäbliche Höhenentwicklung des Baukörpers und damit sein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Sie ermöglicht eine funktionsgerechte Bebauung, die den betrieblichen Belangen gerecht wird. Technisch notwendige Bauteile wie Antennen, Lüfter, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe im erforderlichen Maß überschreiten (vgl. Text Ziff. 2 Abs.2).

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die vorhabenbezogen den geplanten Baukörper als Baufenster eng umreißen. Im Sinne einer gewissen Flexibilität ist darüber hinaus textlich festgelegt (vgl. Text Ziff. 3), dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Außentreppen, Vordächer u.ä.) um ein für diese Zwecke absehbar ausreichendes Maß von bis zu 2,50 m zugelassen werden kann.

⁵ Unter Einräumung einer gewissen Reserve; die erforderliche Gesamt-GRZ für das Vorhaben beträgt ca. 0,72.

Auf die Festsetzung der Bauweise (abweichend offene Bauweise mit Gebäuden auch über 50 m Länge) wird verzichtet, da die mögliche Längenausdehnung des Gebäudes und dessen seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze sich bereits aus dem festgesetzten Baufenster ergeben.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Prägender Gehölzbestand ist als zu erhalten festgesetzt; dies betrifft eine Gehölzgruppe am südlichen Ende der östlichen Grundstücksgrenze sowie zwei Einzelbäume am Nordrand des Plangebiets. Zur Ergänzung der Eingrünung nach Norden ist das Anpflanzen von mindestens 5 weiteren Bäumen festgesetzt⁶. Diese Festsetzung erfolgt textlich und somit ohne punktgenaue Verortung, um Konflikte mit vorhandenen und ggf. zusätzlichen Leitungen, Regenrückhalteflächen und der Feuerwehrezufahrt zu vermeiden. Artenauswahl in den Durchführungsvertrag

Zu erhalten ist weiterhin der am östlichen Gebietsrand gelegene Knick (geschützt nach LNatSchG), der zudem per Pflanzgebot nach Norden verlängert werden soll (zum Knick siehe ansonsten auch Kap. 7.2). Vorhandener und geplanter Knick sind in einer Maßnahmenfläche „Knickschutzzone“ gelegen, innerhalb derer der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum von jeglicher Nutzung freizuhalten ist.

6.5 Bedingtes Baurecht

Über die Festsetzung nach Text Ziff. 5 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige Nutzung als bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zum Gebäude ist nicht vorgesehen; dies ergibt sich aus der Projektplanung (VEP).

Werbeanlagen sind 'Aushängeschild' für Unternehmen; sie transportieren verbraucherwirksame Informationen und sind insofern wichtige Elemente eines lebendigen, wirtschaftlich florierenden Nahversorgungsstandortes. Gleichwohl werden im Bebauungsplan die als unbedingt nötig erachteten Einschränkungen von Werbeanlagen festgelegt. Dies betrifft die vorgesehenen Flaggenmaste und den freistehenden Werbepylon, die wegen ihrer Fernwirksamkeit hinsichtlich Anzahl und Höhe begrenzt werden.

Unzulässig ist Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung und mit wechselnden Werbeflächen, da hierdurch das Ortsbild erheblich gestört würde. Auch könnte das Umfeld des Plangebietes erheblich gestört und die Aufmerksamkeit auf das Verkehrsgeschehen gemindert werden.

6.7 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur weitergehenden Absicherung der planerischen Festlegungen des B-Planes sind absehbar folgende Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB),
- Durchführungsverpflichtung für bauliche, grünordnerische und sonstige Maßnahmen
- Kostentragung
- Durchführungsfristen

⁶ Vorgesehen sind großwüchsige Laubgehölze wie Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde; die Auswahlliste soll im Durchführungsvertrag aufgeführt werden.

- Beachtung der Lärmschutz-Maßgaben (vgl. Kap. 7.5)
- Verpflichtung zur Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung.

Darüber hinaus soll die Erfüllung folgender seitens der Gemeinde im öffentlichen Interesse gestellten Anforderungen im Durchführungsvertrag abgesichert werden:

- Verkehrssicher Ausbau des Knotens im Zufahrtsbereich (vgl. Kap. 8.1)
- Sichern der fußläufige Wegeanbindung nach Nordosten (über Straße „Am Ausblick“)
- Vorhalten eines öffentlichen WC (vorgesehen ist eine während der Öffnungszeiten allgemein zugängliche, barrierefreie WC-Anlage im Bereich der „Mall“ des Edeka-Marktes).
- Ladestationen für Elektromobile/E-Bikes

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden der nach § 21 LNatSchG geschützte Knick sowie die 20m-Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 BFernStrG entlang der B 199.

7. Umwelt

(naturschutzfachliche Aspekte bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing. Alke Buck, Sterup)

7.1 Allgemeines

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, soll entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten bei der Verfahrensvariante nach Abs. 1 S. 2 Nr. 1 des § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind ggf. sich aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Hier ist offenkundig (nur) der Lärmschutz betroffen (s.u.).

Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies betrifft hier den an der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden Knick, der in einem Teilabschnitt geringfügig verschoben werden soll (siehe nachstehend Kap. 7.2).

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten (s.u. Kap.7.3).

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ferner, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer UVP-Pflicht unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder von europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Gemäß den Ergebnissen eines zum Planverfahren durchgeführten UVP-Screenings (siehe Anlage) werden diese Voraussetzungen als gegeben erachtet.

7.2 Biotopschutz

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen bewachsener Wall, der dem Knickenschutz nach § 21 LNatSchG unterliegt. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

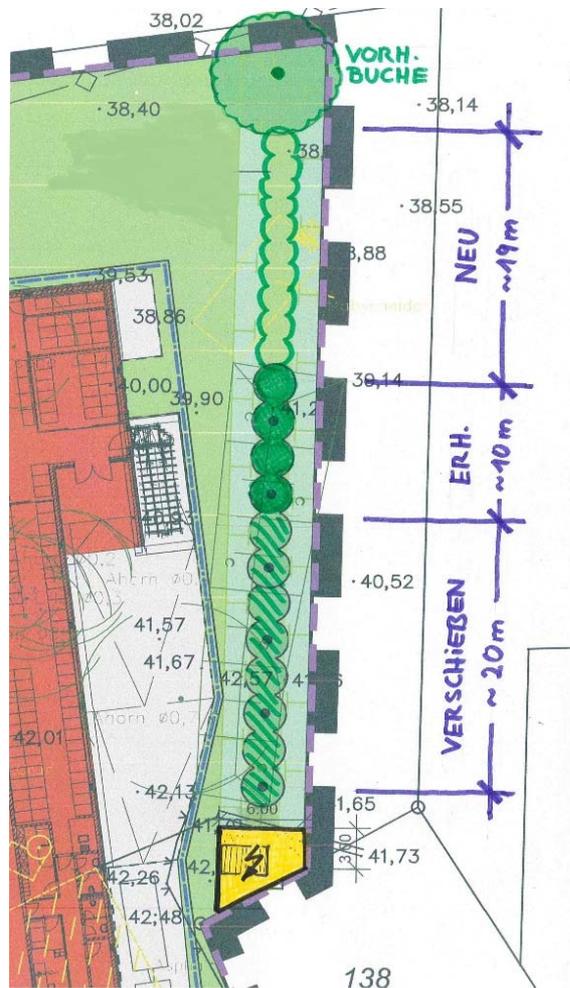


Abb.: Skizze Knickverschiebung/-verlängerung

Der Knick verschwenkt leicht in das Grundstück hinein und verfügt über eine sehr große Sohlenbreite von ca. 6 m. Daher ist vorgesehen, den Wall steiler anzuböschern und im südlichen Abschnitt auf ca. 20 lfd. m Länge geringfügig (max. 2 m) in Richtung Grundstücksgrenze zu verschieben (siehe nebenstehende Abb.).

Die Verschiebung bewegt sich dabei innerhalb der bestehenden Sohlenbreite. Daher ist auch dieser Knickabschnitt, wie das nördlich anschließende Drittel, in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Als Ausgleich für die Knickverschiebung (und zugleich als Vervollständigung der Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze) soll der vorhandene Knick im nördlichen Anschluss um ca. 19 lfd. m neu aufzusetzenden Knick verlängert werden⁷.

7.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten⁸. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (gewerbliche Gebäude, ein Wohnhaus, versiegelte Flächen, Rasenflächen und Gehölze) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

⁷ Gemäß Knickerlass sind verlagerte Knicks im Verhältnis 1:1,75 auszugleichen, d.h. das 0,75-fache zusätzlich zum verschobenen Knick selbst, in diesem Falle also mind. 15 lfd. m.

Die geplante Knickverlagerung bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Planverfahrens vor Satzungsbeschluss; die Genehmigung ist gesondert bei der UNB zu beantragen.

⁸ siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014, Ziff. 9.2

Im Plangebiet befinden sich ein zusammenhängender Gebäudekomplex eines ehemaligen Gewerbebetriebs sowie ein ebenfalls leerstehendes Wohnhaus. Zum Gelände gibt es zwei Zufahrten von der Meiereistraße aus.

Bei den Freiflächen handelt es sich größtenteils um Rasenflächen, zum Teil länger nicht mehr gemäht. Im Nordosten des Plangebietes sowie im Süden des Gebäudekomplexes befinden sich einige Gehölze.

An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt eine Geländekante zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und im Nordosten befindet sich ein mit Gehölzen bewachsener Knickwall (§21 LNatSchG).

Entlang des Fußweges an der B199 befindet sich ein Straßengraben sowie einige Bäume (v.a. Buchen, weiterhin Esche und Eiche). Diese liegen jedoch außerhalb des Plangebietes.

Durch die Lage an der vielbefahrenen B199 und direkt angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum besteht bei den Freiflächen und Gehölzstrukturen hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bei den im Planungsgebiet vorhandenen größeren Bäumen waren keine Höhlungen als Fledermausquartiere ersichtlich.

Die Gebäude können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen.

Winterquartiere für Fledermäuse müssen frostfrei (3-7°C) sein und eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen. In Frage kommen kühle Außenbereiche bewohnter Häuser sowie Höhlen und Erd-bunker.

Es ist der Abriss des gesamten Gebäudekomplexes im Plangebiet vorgesehen.

Da die Gebäude schon seit langem nicht mehr genutzt werden, ist davon auszugehen, dass sie im Winter nicht frostfrei sind und somit nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind.

Da der Abriss der Gebäude voraussichtlich außerhalb der Wochenstubezeit durchgeführt wird (außerhalb 15.05. bis 31.07.), ist nicht damit zu rechnen, dass Wochenstuben betroffen sein können.

Quartiere von Fledermäusen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Im Falle des Fundes von Fledermäusen beim Abriss ist der Abriss sofort zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

7.4 Bodenschutz / Altlasten

Bezüglich möglicher Altlasten und insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung gefährlicher Abfälle im Zuge der anstehenden Abbruchmaßnahmen wurden frühzeitig Untersuchungen am Gebäudebestand vorgenommen und die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die durchgeführten Untersuchungen⁹ ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. *>siehe Fußnote!*

⁹ Gemäß telefonischer Vorab-Auskunft; Ergebnis liegt schriftlich noch nicht vor; wird nachgereicht und hier entsprechend eingearbeitet; ggf. auch Verweis auf Anlage

7.5 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen). Daher wurde die Verträglichkeit des Vorhabens in einem Schallgutachten untersucht¹⁰: Demnach werden die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden können, soweit die dort aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen beim ALDI-Markt berücksichtigt werden:

- keine Nachtanlieferung (22.00 – 06.00 Uhr);
- Begrenzung des Schalleistungspegels der TGA Anlagen auf max. 85 dB(A), soweit nicht durch Abschirmung oder durch ausreichend Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung „Am Ausblick“) die Immissionsrichtwerte dort eingehalten werden können.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass keine unverträglichen Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu gewärtigen sind. Die vorgenannten Maßgaben werden daher in den Durchführungsvertrag zum B-Plan aufgenommen und werden weiterhin auf der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsebene dem Bauherrn aufzuerlegen sein.

7.6 Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmäler in der unmittelbaren Umgebung vorhanden; die Entfernung zur Kirche St. Martin beträgt ca. 250 m. Zu Bodendenkmälern oder archäologisch bedeutsamen Gebieten liegen z.Zt. keine Hinweise vor; gleichwohl ist stets der § 15 DSchG zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt unverändert von der Nordstraße (B 199) aus über die Meiereistraße. Von den beiden vorhandenen Zufahrten zum Betriebsgelände wird nur noch die hintere genutzt, so dass eine ausreichende Rückstaulänge zur B 199 gegeben ist. Die Leistungsfähigkeit des Knotens Meiereistraße / B199 wurde in einem Verkehrsgutachten¹¹ untersucht mit dem Ergebnis, dass der vorhandene Ausbauzustand auch für den zukünftigen Verkehr ausreicht, mithin zusätzliche bauliche Maßnahmen (wie z.B. Linksabbiegespur auf der B 199) nicht erforderlich sind.

Der Kreuzungsbereich der Meiereistraße mit den Zufahrten zum Plangebiet und zu den südlichen Bestandsflächen soll in Abstimmung mit der örtlichen Polizei zur Erhöhung der Verkehrssicherheit entsprechend nachstehender Abbildung¹² umgestaltet werden:

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, Oststeinbek, vom 29.08.2016; siehe Anlage

¹¹ Verkehrstechnische Untersuchung, Ing.-Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 14.06.2016, siehe Anlage

¹² Ausschnitt Vorplanung, Ing.-Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 01.09.2017

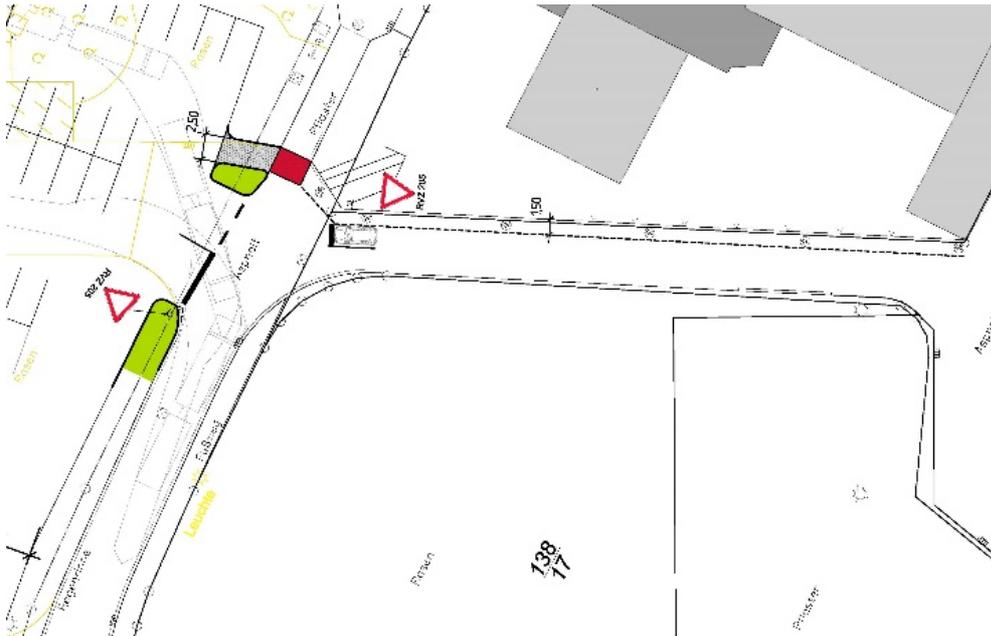


Abb.: Vorgesehene Umgestaltung des Knotens (o.M.)

Auf der privaten Zufahrtstraße zum bestehenden Einkaufszentrum wird ein 1,5 m breiter Gehstreifen abmarkiert. Von dort führt eine Querungshilfe über die Meiereistraße auf den 2,5 m breiten Zuweg in das Plangebiet, der von der PKW-Zufahrt durch eine von Hochborden eingefasste Insel abgesetzt wird. Im Hinblick auf die anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen der Bestandsflächen des Nahversorgungszentrums ist die Maßnahme als Provisorium zu betrachten, das übergangsweise mit einfachen Mitteln eine sichere Führung des nichtmotorisierten Verkehrs gewährleisten soll.

Für den fußläufigen Verkehr sind zwei weitere Anbindungen vorgesehen:

- An der östlichen Grundstücksgrenze eine Verbindung über den Wendepunkt der Straße „Am Ausblick“ zu den nordöstlich gelegenen Wohngebieten (Mühlenfeld)
- In der südwestlichen Ecke des Grundstücks ein direkter Zuweg auf das Gelände vom straßenbegleitenden Geh- und Radweg der B199/Nordstraße aus, so dass für von Norden kommende Fußgänger/Radfahrer die (zweimalige) Querung der Meiereistraße nicht erforderlich ist¹³.

Entlang der Nordseite des geplanten Gebäudes ist eine Feuerwehrezufahrt von der Nordstraße aus (über die vorhandene Grabenquerung) vorgesehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die örtlichen Netze erfolgen.

Schmutzwasser wird im Freigefälle in die vorhandene SW-Leitung in der Straße „Am Ausblick“ eingeleitet.

Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung von Regenwasser sind nach den Erkenntnissen aus einer Baugrunderkundung¹⁴ nicht gegeben. Daher ist die Einleitung des Oberflächenwassers in die vorhandene gemeindliche RW-Leitung¹⁵ vorgesehen. Nach aktuellem Stand der Entwässerungsplanung werden zur Drosselung des Abflusses zwei kleine

¹³ Diese Maßnahme bedarf der Abstimmung mit und der Genehmigung durch den LBV-SH.

¹⁴ Geologisches Büro Dipl.-Geologe R. Hempel, Dannewerk/Schleswig, vom 28.01.2016

¹⁵ Der Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

Regenrückhaltebecken von ca. 60 bzw. 75 m³ Speichervolumen für die Dach- bzw. Parkflächenentwässerung vonnöten sein.

Die Fahrflächen auf dem Baugrundstück sind für LKW-Anlieferung (Lastzüge/Sattelzüge) ausgelegt, so dass auch für Müllfahrzeuge Umfahrmöglichkeiten ohne Rückwärtsfahrten gegeben sind.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird der ALDI-Markt durch Wärmerückgewinnung autark sein; beim Edeka-Markt ist ergänzend zur Wärmerückgewinnung eine Gastherme vorgesehen, insbesondere wegen des großen Heißwasserbedarfs der Fleischabteilung.

Für Elektro-Autos und E-Bikes sollen entsprechende Ladestationen angeboten werden.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Sondergebiet (SO - LEH)	14.671	92,0
Maßnahmenfläche (Knickschutzzone)	344	2,1
Versorgungsfläche (Trafostation)	29	0,2
öffentl. Straßenverkehrsfläche	908	5,7
Gesamt	15.952	100,0

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet.)

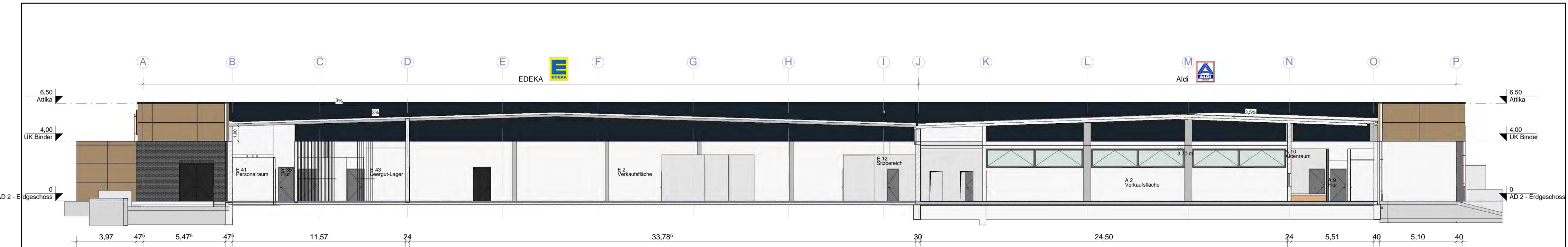
Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Steinbergkirche, am

- Bürgermeister -

Anlagen:

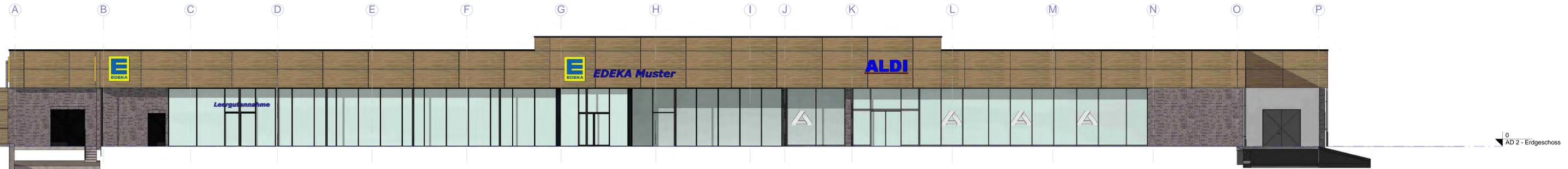
1. Projektplanung: - Lageplan
- Grundriss
- Schnitt
- Ansichten
- Perspektiven
2. Checkliste UVVP-Screening
3. Altlasten/Bodengutachten (Auszug...)?
4. Schalltechnisches Gutachten (Auszug „Ergebnisse“)
5. Verkehrsgutachten (Auszug „Fazit“)



Schnitt 1

Index	Anderung	Datum
OKFF = ca. 42,00 m ü NN		
ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLIESE (FENSTERBANK).		
ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.		
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.		
Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.		
Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.		
Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.		
Stalkpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.		
Thorsten Janus Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH Grüner Weg 25 25767 Albersdorf Telefon (0 48 35) 97 37 0 E-Mail info@janus.de ARCHITEKTURBÜRO - BAULEITUNG - BAUBEWACHUNG - BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG	BAUHERR: Stenbach Immobilien GmbH & Co. KG Herburger Strasse 39 24670 Husby PROJEKT: Neubau von Gewerbeflächen Meiereistrasse 10, 24972 Steinbergkirche BEZEICHNUNG: Schnitte UNTERSCHRIFTEN: Thorsten Janus Wohn- u. Gewerbebauges. mbH 25767 Albersdorf, Grüner Weg 25 Tel. 04835-97370 - Fax 973750 ARCHITEKT	Albersdorf, den 20.02.2017 BEARBEITER/MASSSTAB: BU 1:100 CAD-NUMMER: 15-011 INDEX: AD 3 EDEKA ALDI VORABZUG BAUHERR

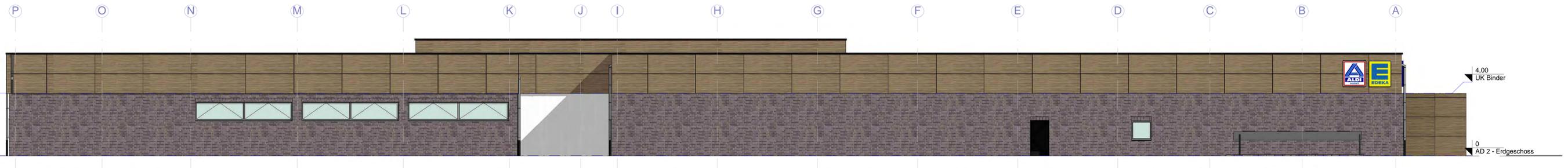
SÜDEN



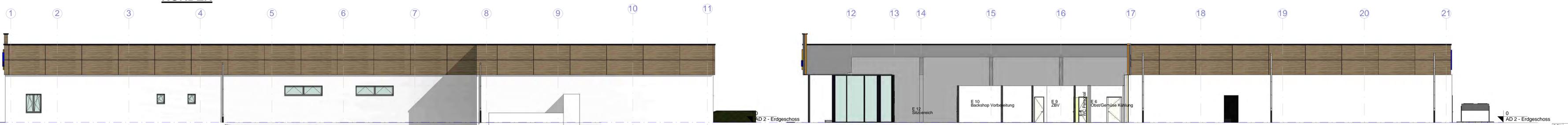
WESTEN



NORDEN



OSTEN



Index	Änderung	Datum
1	OKFF = ca. 42,00 m ü NN	
2	ALLE BRÜSTUNGEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLEISCH-FRANSTISBAU.	
3	ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFLUSSBODEN.	
4	ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.	
5	Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannter Regeln der Technik.	
6	Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.	
7	Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.	
8	Stahlpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.	

PROJEKT	ANSICHTEN
Neubau von Gewerbetlichen Moorenstrasse 10, 24672 Steinbergkirche	Ansichten
1:100	AD 4



Neubau von Gewerbeflächen
Meiereistrasse 10, 24972 Steinbergkirche

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25, 25767 Albersdorf

VORABZUG



Neubau von Gewerbeflächen
Meiereistrasse 10, 24972 Steinbergkirche

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25, 25767 Albersdorf

VORABZUG

Gemeinde Steinbergkirche: Bebauungsplan Nr. 18.1 „Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B 199)“

Gemäß Punkt 18.6.2 Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18.1 der Gemeinde Steinbergkirche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Diese erfolgt anhand der nachfolgenden Checkliste.

UVP-Pflicht im Einzelfall, Screening nach § 3c i.V.m. Anlage 2 UVPG

Checkliste zum Screening

A. Angaben zum Vorhaben

		JA	NEIN	Anmerkungen
1.	Allgemeine Angaben			
1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als <ul style="list-style-type: none"> • 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen oder • 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen?		NEIN	Zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand ca. 3.800 m ²
1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzungsfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs.2 BBodSchG verbunden?		NEIN	
1.3	Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des Chemikaliengesetzes bzw. der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen? Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9 der 4.BImSchV oder der VAWS überschritten?		NEIN	
1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?	JA		Zusätzliche Anlagen für Abwasser: Es sind 2 kleine Regenrückhaltebecken von ca. 60 bzw. 75 m ³ vorgesehen.
1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		NEIN	Zufahrt unverändert von der B199 aus über die Meiereistraße
1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50%?		NEIN	

		JA	NEIN	Anmerkungen
2.	Luft			
2.1	<ul style="list-style-type: none"> Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2001 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja welche? Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig? 		NEIN	
2.2	Werden andere als nach Nr. 2.1 zu berücksichtigenden Stoffe in erheblichem Umfang emittiert?		NEIN	
3.	Wasser			
3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z.B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?	JA		Voraussichtlich wird eine Einleitungsgenehmigung für die Oberflächenentwässerung erforderlich.
3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?		NEIN	
3.3	Erfordert das Vorhaben einen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		NEIN	
3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		NEIN	
4.	Abfall / Boden			
4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		NEIN	Durch den Abbruch des vorhandenen leerstehenden Gewerbebetriebes fallen gefährliche Abfälle an (Kreis Schleswig-Flensburg, Schreiben vom 02.02.2016). Durch Bau und Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums werden keine überwachungsbedürftigen Abfälle in relevanten Mengen entstehen.
5.	Lärm etc.			
5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches? Wenn ja: Angaben zu Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc.		NEIN	Eine zusätzliche Belastung durch Lärm besteht allenfalls kurzfristig während der Bauphase.
6.	Unfälle etc.			
6.1	Werden bei Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhang I der 12. BImSchV (Anlage 2) genannten Mengenschwellen überschritten?		NEIN	
6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, verbunden?		NEIN	
7.	Andere anlagenbezogenen Faktoren (z.B. Könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?)		NEIN	

	B. Angaben zum Standort	JA	NEIN	Anmerkungen
1.	Befindet sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens (bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 500 m bzw. bei den im Anhang - Anlage 3 - aufgeführten Anlagen der dort festgelegten Mindestabstände wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind):			
1.1	<ul style="list-style-type: none"> • ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder • ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)? 		NEIN	Die nächstgelegenen Teilgebiete des FFH-Gebietes „Küstenbereiche Flensburger Förde“ liegen mindestens 2,4 km entfernt.
1.2	<ul style="list-style-type: none"> • ein Naturschutzgebiet? 		NEIN	
1.3	<ul style="list-style-type: none"> • ein Nationalpark? 		NEIN	
1.4	<ul style="list-style-type: none"> • ein Biosphärenreservat? 		NEIN	
1.5	<ul style="list-style-type: none"> • ein Landschaftsschutzgebiet? 		NEIN	Das LSG „Flensburger Förde“ liegt mindestens 2,4 km entfernt.
1.6	<ul style="list-style-type: none"> • ein Naturpark? 		NEIN	
1.7	<ul style="list-style-type: none"> • ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1000 qm? 		NEIN	
1.8	<ul style="list-style-type: none"> • ein Wasserschutzgebiet? 		NEIN	
1.9	<ul style="list-style-type: none"> • ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind? 		NEIN	
1.10	<ul style="list-style-type: none"> • ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landesregierung aufgenommen wurde? 		NEIN	
1.11	<ul style="list-style-type: none"> • ein allgemeines oder reines Wohngebiet? 	JA		Ca. 100 m nordöstlich befindet sich die Wohnbebauung Mühlenfeld (allgemeines Wohngebiet). Hier sind unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten (s. Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 29.08.2016).
1.12	<ul style="list-style-type: none"> • ein geplantes Wohngebiet? 	JA		Z.Zt. keine konkreten Planungen; Eignungsflächen südlich Mühlenfeld ca. 80 m entfernt
1.13	<ul style="list-style-type: none"> • ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet? 	JA		Die Kirche von Steinbergkirche steht unter Denkmalschutz und liegt ca. 250 m entfernt.
2.	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?		NEIN	Die Umgebung des Vorhabens wird als nicht besonders ökologisch empfindlich angesehen, da es sich um eine bebaute, zur Zeit leerstehende Gewerbefläche handelt in direkter Nachbarschaft zur B199 und zum bestehenden Einkaufszentrum.
3.	Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf die o. a. Gebiete vorhanden?		NEIN	

		JA	NEIN	Anmerkungen
4.	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzungen belastet ist? (Boden, Wasser etc.)	JA		Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Kein Altlastenbefund.
5.	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?		NEIN	Der Bereich ist landschaftlich weder reizvoll noch empfindlich. Es handelt sich um eine gewerblich geprägte Fläche am westlichen Ortsrand von Steinbergkirche.
6.	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?	JA		Für alle Personen, die von Norden auf der B 199 nach Steinbergkirche einfahren, ist das Plangebiet weit sichtbar.
7.	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen <ul style="list-style-type: none"> • land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzungen, • Verkehr, Ver- oder Entsorgung, • Erholungsnutzung, • Wohnnutzung oder • sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen? 		NEIN	
8.	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann <ul style="list-style-type: none"> • der Reichtum oder die Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes ? • die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? 		NEIN	Reichtum oder die Qualität oder die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes werden nicht beeinträchtigt, da die Fläche bereits zu einem großen Teil versiegelt ist. Die zusätzliche Versiegelung ist relativ kleinflächig.

Bearbeitet durch:

NATURACONCEPT
Dipl. Ing. Alke Buck
Schnabe 16
24996 Sterup
Tel. 04637 963543
buck@naturaconcept

6.2 Ergebnisse

6.2.1 Werktag

In der Anlage 1 sind die Berechnungsergebnisse für den Werktag aufgelistet. Wie in der Spalte LrN,diff zu erkennen ist, treten nachts Überschreitungen von bis zu 16,8 dB(A) auf. Ursache sind die Nächtlichen Entladungen und die TGA Anlage des ALDI Marktes.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen werden daher vorgeschlagen:

Schallobjekt	Maßnahme
Anlieferung ALDI (Lkw Fahrten, rangieren und Entladung)	Eine Nachtanlieferung, d.h. eine Anlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist an diesem Standort nicht möglich.
TGA Aldi	Der Gesamtschalleleistungspegel der TGA Anlagen darf nur noch 85 dB(A) betragen, oder es wird ein anderer Standort gewählt bzw. abschirmende Maßnahmen getroffen.

Es ergeben sich unter Berücksichtigung von o.g. Lärmschutzmaßnahmen **keine** Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Die Ergebnisse sind in der Anlage 2 dargestellt.

Das Spitzenpegelkriterium ist am Tag und in der Nacht eingehalten.

Da am Sonntag aufgrund der kürzeren Öffnungszeit von 6 Stunden (anstatt 12 bzw. 13 Stunden) mit weniger Kunden und aufgrund des Sonn- und Feiertagsfahrverbots auch mit weniger Anlieferungen zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch am Sonntag die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht erfüllt das Vorhaben unter Berücksichtigung des zuvor beschriebenen Lärmschutzes die Bestimmungen der TA Lärm.

Oststeinbek, 29. August 2016

Aufgestellt:



Dipl.-Ing. (FH) G. Wahlers

Geschäftsführer / ö.b.u.v. Sachverständiger

Telefon 040 / 71 30 04 - 36

E-Mail g.wahlers@moingenieure.de

Internet www.moimmissionsschutz.de



7. Fazit

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung analysiert und bewertet die nach Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 18 "Nahversorgungszentrum an der Nordstraße (B 199)" der Gemeinde Steinbergkirche geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehrssituation.

Grundlage der Bearbeitung sind aktuell erhobene Verkehrsdaten sowie eine Prognose für die maximal zu erwartende Verkehrserzeugung.

Die künftig rechnerisch möglichen Neuverkehre können mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Der Bau einer Abbiegespur von der B 199 zur Meiereistraße bzw. einer Linkseinbiegespur sind nicht erforderlich. Der Abstand der Parkplatzanbindung zur Bundesstraße ist ausreichend dimensioniert.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

Eine Verlagerung in die angrenzenden Wohnstraße ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße nicht zu erwarten.

Oststeinbek, 14. Juni 2016

ppa.

