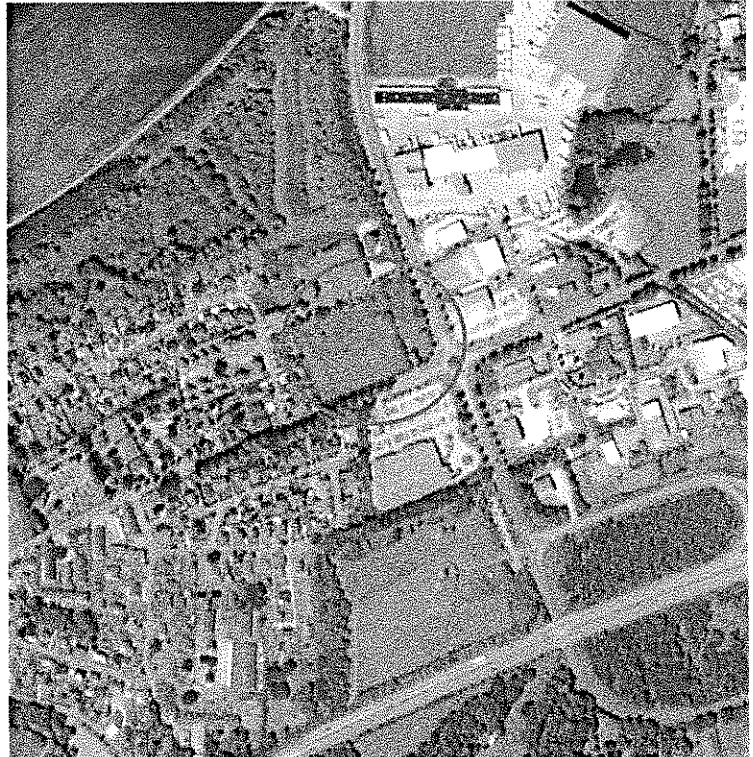


GEMEINDE OSTERRÖNFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Gewerbeareal am Kreisel (K 75 / K 76)“



(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Mai 2014

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.10 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

1 Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel“ der Gemeinde Osterrönfeld wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27. März 2014 als Satzung beschlossen. Gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung

Die Gemeinde Osterrönfeld plant die Verlagerung eines am Verkehrskreisel K 75 / K 76 bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite. Sie stellt zu diesem Zweck die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 "Gewerbeareal am Kreisel (K 75 / K 76)" auf. Zudem ist die Errichtung einer Bankfiliale und einer Tankstelle vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 verbunden, da bislang als Kleingartengelände festgesetzte Teilflächen nunmehr überplant werden.

3 Planungskonzept

Ausgehend von den Überlegungen zur Ortsentwicklung (Ortsentwicklungskonzept AC Planergruppe, Itzehoe 2006) und den konkreten Ansiedlungswünschen von Aldi, der VR Bank und der Team Tankstelle wurde das vorliegende Konzept entwickelt.

Die Konzeption des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 hat die möglichst schonende Integration der vorgesehenen Nutzungen in das Siedlungsgefüge zum Ziel. Daher werden potentiell stärker störende Nutzungen (Tankstelle) möglichst weit von der westlich angrenzenden Wohnnutzung vorgesehen. Zudem erfolgt die Kfz-Erschließung durch eine direkte Anbindung an die K 76. Die Verlagerung und Anordnung des Aldi-Marktes erfolgte unter der Zielsetzung die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren. Daher erfolgte die Anlage eines bepflanzten „Abstandsstreifens“ an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Anordnung sämtlicher störender Nutzungen (z. B. Anlieferung, Zugänge) an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite. Die hochwertige und repräsentative Architektur des Bankgebäudes soll zur Aufwertung der Ortseingangssituation am Kreisel genutzt werden, so daß die Errichtung des Gebäudes im unmittelbaren „Eckbereich“ des Geltungsbereiches am Kreisel vorgesehen ist. Diese städtebauliche Zielsetzung und die damit verbundene stufenweise Umsetzung des Bankkomplexes ist Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen. Zudem bietet

die Neuordnung des gesamten Versorgungsbereiches die Möglichkeit die derzeit unbefriedigende Erschließungssituation durch eine gemeinsame Erschließung des nördlich und südlich der Kieler Straße gelegenen Teils durch einen Kreisverkehr zu verwirklichen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation und gegenüber der vorhandenen Festsetzungen aus dem geltenden B-Plan Nr. 20 dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der VB-Plan Nr. 35 umfassen ein Gebiet von rund 2 ha. Hierbei handelt es sich um eine von Wohnbebauung, Grünanlagen und Gewerbeflächen umgebene Brachfläche, die zuvor als Kleingartengelände genutzt wurde. Am südlichen und östlichen Rand liegen die Kreisstraßen K 75 und K 76.

Die neu überplante Fläche liegt aufgrund vormaliger Abgrabungen vertieft im Gelände. Die Böden sind entsprechend anthropogen verändert. Als Vegetation befinden sich auf dem Gelände derzeit Ruderalfluren mit teilweise trockener Ausprägung sowie eingelagerte Gehölzbestände. Entlang der Kreisstraßen sind Lindenreihen bzw. eine Lindenallee vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet insbesondere Lebensraum für Vogelarten der Halboffenlandschaft, für Insekten und gegebenenfalls für Fledermäuse.

Folgende Schutzgebiete und -objekte sind vorhanden: besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Allee, ein im B-Plan Nr. 20 festgesetzter Knick), sämtliche vorkommende Vogelarten und gegebenenfalls Amphibien und Reptilien als besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, darüber hinaus gegebenenfalls Fledermäuse als streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen (Ruderalflur, Gehölzstreifen und Gebüsche, Baumreihen, Allee, festgesetzter Knick), Tiere (potenzielle Lebensräume seltener Insektenarten, gegebenenfalls Fledermausquartiere), Biologische Vielfalt (gegebenenfalls vorhandene Fledermausquartiere), und Mensch (Wohnfunktion) hohe Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern

Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung wird eine Brachfläche, die im derzeit geltenden B-Plan als Kleingartengebiet festgesetzt ist, mit einem Sondergebiet (Bank, Discounter, Tankstelle) überplant. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Standorts aus ehemaligen Abgrabungstätigkeiten, der Lage in einem durch Straßenraum und Gewerbeflächen geprägten Gebiet und aufgrund der relativ geringen Flächengröße werden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Vermeidungsmaßnahmen: Das Sondergebiet wird in einem hinsichtlich Natur und Landschaft relativ konfliktarmen Raum geplant. Bezüglich der standörtlichen Bedingungen sind das Landschafts- bzw. Ortsbild und die Böden bereits vorbelastet. Die prägenden Baumreihen und die Allee an den Kreisstraßen sowie die alte Eiche an der K 75 bleiben erhalten.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird eine Gehölzanzpflanzung angelegt und es werden neue Bäume gepflanzt. Außerhalb des Plangeltungsbereichs sollen ein neuer Knick gepflanzt und Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Osterrönnfeld ab gebucht werden.

Verträglichkeit Natura 2000

In einer Entfernung von 500 m westlich des Vorhabengebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE- 1724-302 "Wehr-au und Mühlenau". Aufgrund der großen Entfernung und der geplanten Entwässerung der Vorhabenfläche in den NOK, werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgelöst.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 35 der Gemeinde Osterrönnfeld auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens eine naturnahe Gehölzanzpflanzung und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Das verbleibende Defizit wird über die Anpflanzung eines Knicks sowie Abbuchungen aus einem gemeindlichen Ökokonto kompensiert.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Plangeltungsbereich sind besonders und streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 vorhanden. Nach Durchführung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensausführung ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 (1)

BNatSchG nicht erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens
Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist anzunehmen, dass stattdessen die derzeit geltenden Planungen umgesetzt werden. Auswirkungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen wären damit nicht verbunden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist die Umsiedlung eines Discounters an einen anderen Standort. Mögliche Standorte zur Entwicklung von Gewerbe wurden im Rahmen eines überörtlichen Gutachtens herausgearbeitet und von den Kommunen beschlossen. Der gewählte Vorhabenstandort ist für die Umsiedelung des Discountmarktes aufgrund der direkten Nachbarschaft am besten geeignet.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Erschließung

Bei alleiniger Erschließung über eine Grundstückszufahrt von der K 76 wäre der Kreisverkehrsplatz A 210 / Kieler Straße (K 75 / K 76) mit der Qualitätsstufe „E“ nicht mehr ausreichend leistungsfähig, da dieser ebenfalls den Kundenverkehr aus der westlichen Kieler Straße als Überverkehr abwickeln müsste. Demnach ist der Anbindungspunkt in der Kieler Straße (K 75) zwingend erforderlich, um weiterhin leistungsfähige Verkehrsanlagen sicherzustellen. Die Schaffung eines gemeinsamen Knotenpunktes mit der Grundstückszufahrt zum Einzelhandel südlich der Kieler Straße ist außerdem aus verkehrlicher Sicht sinnvoll, da mit einer Verbundnutzung zwischen den Standorten zu rechnen ist. Durch den geplanten Kreisverkehr mit Mittellinien werden insbesondere auch dem Fußgängerverkehr sichere Quermöglichkeiten in allen Zu- und Abfahrten geboten.

Die Abholzung der Alleebäume ist zudem erforderlich, um den Kreisverkehr zu ermöglichen.

Gewerbelärm

Im Lärmgutachten sind die exakten Voraussetzungen zur Einhaltung der Lärmwerte beschrieben. Diese Grundlagen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des dazugehörigen Durchführungsvertrages. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. So ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Tankstelle einschließlich Waschstraße sowie der Serviceboxen (Staubsauger etc.) ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr betrieben wird. Für den Lebensmitteldiscounter findet sich eine Regelung, wonach sichergestellt ist, dass eine Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ausschließlich werktags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgt.

Verkehrslärm

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgte gemäß der aktuellen Fassung der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90, Ausgabe 1990). Dieses Rechenverfahren ist für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms vorgeschrieben (s. auch Verkehrslärmschutzrichtlinie – 16. BImSchV). Eine Berücksichtigung zusätzlicher Lärmemissionen vor Kreisverkehren ist darin nicht enthalten. Durch die vorgenannte schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass sich keine unzumutbaren Erhöhungen aus Gewerbe- oder Verkehrslärm ergeben. Die vorliegende Bauleitplanung ist somit mit dem Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen verträglich.

Trennungsgebot

Ein solcher Verstoß ist vorliegend aber nicht gegeben. So ist zunächst im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 (LAIRM CONSULT GmbH, 26.07.2013) die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Verkehrs- und Gewerbelärm nachgewiesen worden. Die Gemeinde wird dem Trennungsgebot u.a. auch dadurch nachgekommen, dass sich im Durchführungsvertrag eine Regelung findet, wonach sich der Vorhabenträger bzw. der Betreiber der Tankstelle verpflichtet, sicher zu stellen, dass die Tankstelle einschließlich Waschstraße sowie der Serviceboxen (Staubsauger etc.) ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr betrieben wird. Hinsichtlich des Einzelhandels verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. der Betreiber nach dem Durchführungsvertrag sicher zu stellen, dass eine Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ausschließlich werktags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgt.

Die Gemeinde geht folglich durch die vorgenannten Regelungen im Durchführungsvertrag und durch den Nachweis in der schalltechnischen Untersuchung davon aus, dass sie den Belangen der Nachbarschaft in ausreichender Weise nachgekommen ist.

Eine andere Anordnung der Gebäude auf der Vorhabensfläche kommt aus Sicht der Gemeinde nicht in Betracht, da diese – gerade aufgrund der Ortsrandlage – das Bankgebäude zur vorderen Straße hin realisiert haben möchte, um hier eine städtebaulich ansprechende Ortseingangssituation in Osterröföfeld zu schaffen. Diese ortsgestalterisch geplante Aufwertung der Eingangssituation würde nicht gelingen, wenn anstelle des Bankgebäudes ein Lebensmitteldiscounter oder eine Tankstelle den Eingangsbereich prägen würde. So ist der repräsentative Anspruch einer Bank nicht mit dem eines Lebensmitteldiscounters, wie etwa Aldi, oder mit einer Tankstelle zu vergleichen. Die unmittelbare Lage am Kreisel wurde auch von Aldi und der Tankstelle angestrebt. Diesem Ansinnen ist die Gemeinde nicht nachgekommen. So hätte die Ansiedlung eines Le-

bensmitteldiscounters, wie etwa einem Aldi-Markt, zur vorderen Straßenseite hin bedeutet, dass die Stellplätze vor dem Haus, also zum Kreisel hin, angeordnet wären. Eine hochbauliche Gestaltung, die für die Gemeinde aus ortsgestalterischer Sicht für den Ortseingangsbereich gewünscht ist, wäre dadurch am Kreisel nicht möglich gewesen. Ähnliches gilt für die Tankstelle. Diese ist aufgrund des fehlenden Gebäudevolumens gestalterisch nicht zu steuern. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass am Kreisel eine zweigeschossige Bebauung (als einziger Bereich im Geltungsbereich) festgesetzt wird. Dieses Gestaltungsziel kann nur das Bankgebäude – jedenfalls annähernd – erfüllen.

Im SO 1 „Discounter“ ist indessen nur eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m zulässig, während im SO 3 „Bank“ – wie ausgeführt – eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig ist. Ferner dürfen im SO 1 nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 5 Grad errichtet werden, während im SO 3 nur Tonnendächer zulässig sind. Der Discounter ist damit baulich deutlich untergeordneter in der Gesamtwirkung und dürfte damit wesentlich verträglicher für die angrenzende Wohnbebauung sein als das Bankgebäude (Abstufung der baulichen Auswirkungen). Die verträglichere Höhe des Discounters zur nachbarlichen Bebauung zeigt sich auch daran, dass nach dem VEP das Aldi-Gebäude nur eine tatsächliche Höhe von 5,60 m, während das Bankgebäude eine Höhe von 6,80 m haben wird.

Angesichts des Umstandes, dass – wie bereits dargestellt – die Gemeinde durch die Regelungen im Durchführungsvertrag und durch den Nachweis in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgeht, dass sie den Belangen der Nachbarschaft in ausreichender Weise nachgekommen ist, überwiegen die vorgenannten – sowohl ortsgestalterischen Erwägungen als auch Erwägungen zur Verträglichkeit der Höhe der Gebäude zur Nachbarschaft hin – gegenüber den nachbarlichen Belangen.

Vor dem Hintergrund, dass die Bebauungsplanung mit ihren Darstellungen letztlich dazu dient, gemeindliche städtebauliche Ziel die Ortseingangssituation Osterrönfelds gestalterisch erheblich aufzuwerten, haben die hier geltend gemachten Nachbarbelange zurückzustehen, zumal die Gemeinde, etwa durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zur Lärminderung und dem Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung eine Konfliktlösung vorgesehen hat.

**6 Berücksichtigung der
Ergebnisse der
Behördenbeteiligung**

Einzelhandel

Für den Bebauungsplan Nr. 26 und die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit und die TÖB-Beteiligung durchgeführt. Die darin dargestellten Inhalte werden in die Begründungen der vorliegenden Planungen übernommen. Im einzelnen bedeutet dies, dass im Bebauungsplan Nr. 26 folgende maßgeblichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen getroffen werden:

- Bestehender EDEKA-Markt: max. 2.000 m²
- Mall, Shops, Windfang: max. 300 m²
- Getränkemarkt (ehemals Aldi): max. 600 m²
- Drogeriemarkt: max. 600 m²

**7 Planalternativen /
Begründung der
Planauswahl**

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen in Form des Lidl Marktes, Edeka, Aldi und arrondierender Nutzungen besteht in diesem Bereich bereits das Versorgungszentrum Osterrönfelds. Eine Konzentration von Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich ist ausdrückliches Entwicklungsziel der Gemeinde Osterrönfeld. Durch den Wunsch der Fa. Aldi an einer zeitgemäßen Erweiterung des Standortes ergab sich der Wunsch zur Verlagerung auf den vorliegenden Standort. Dazu kam der Wunsch der VR Bank sich in diesem Bereich anzusiedeln. Zudem ergab sich das Interesse von der Fa. Team an einer Tankstellenansiedlung.

Somit ergab sich die Notwendigkeit der Neuordnung des gesamten Versorgungszentrums. Die bestehenden Nutzungen im Bereich EDEKA südlich der Kieler Straße werden parallel in einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erarbeitet.

