

# GEMEINDE OSTERRÖNFELD

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

„VERBRAUCHERMARKT KIELER STRASSE“

(unter Verwendung eines Luftbildes von Google-Earth)



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

September 2015

#### **AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## 1 Einleitung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Verbrauchermarkt Kieler Straße“ der Gemeinde Osterrönfeld in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 02.07.2015 beschlossen. Gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine „Zusammenfassende Erklärung“ beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung

Im Zuge der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel K 75 / K 76“, die eine geordnete gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kleingartengeländes auf der gegenüberliegenden Straßenseite gewährleisten soll, wurde vom Land die Forderung ausgesprochen, auch für die südlich angrenzende, durch den Fortgang des Aldi-Marktes betroffene Fläche eine geordnete Nachnutzung festzulegen und durch eine Anpassung des B-Plans Nr. 26 konkrete Festlegungen der Verkaufsflächen sowie der Art der Nutzung für das gesamte Objekt vorzugeben. Der Flächennutzungsplan muss ebenfalls geändert werden, um die Darstellung des bisherigen Sondergebietes hinsichtlich seiner Zweckbestimmung anzupassen. Das bisherige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewidmet.

Um also eine - auch aus gewerblicher Sicht sinnvollen Neuordnung der Gewerbebetriebe um den bestehenden Edeka-Markt zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eine baulleitplanerische Steuerung nötig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Osterrönfeld hat die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes am 25.11.2013 beschlossen. Gleichzeitig mit der Aufstellung der FNP-Änderung wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gefasst, die im Parallelverfahren erfolgt.

## 3 Planungskonzept

Parallel zur Umsetzung des Bauvorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 und der dazugehörigen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die vorliegenden Planungen mit dem Ziel der Neuordnung der Einzelhandelsansiedlungen vor dem Hintergrund der beabsichtigten Verlagerungen der Standorte vorgenommen. Planerisches Ziel ist es, die geplanten Nutzungsänderungen innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes vorzunehmen. Darüber hinaus gehende bauliche Maßnahmen sehen bspw. die Neuordnung der Stellplatzanlage, eine

angepasste Zufahrt über den neu geplanten Kreisverkehr an der Kieler Straße und eine bauliche Erweiterung für ein Leergut-Lager vor.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage Osterrönfelds westlich der K 76, südlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Bargesch.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

#### 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Ein Schallgutachten hat die Planung bezüglich Gewerbelärm und Verkehrslärm geprüft. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind geringwertige Einzelbäume und Grünflächen. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht.

Durch die Planungen kommt es zu geringfügigen zusätzlichen Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Die Kompensation für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Ökokonto Wildes Moor umgesetzt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Beseitigung von 21 Einzelbäumen zunächst negativ verändert, allerdings wird durch Festsetzungen zum Erhalt von Altbäumen und zur Anpflanzung neuer Bäume möglichen Beeinträchtigungen ausreichend entgegengewirkt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

#### 5 Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	25.11.2013
Frühzeitige TÖB-/Behördenbeteiligung:	13.02.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.02.2014

Entwurfs- / Auslegungsbeschluss: 11.12.2014  
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung: 06.01.2015  
bis 05.02.2015  
Abwägung und Satzungsbeschluss: 02.07.2015  
Bekanntmachung: 2015  
bis 2015  
In-Kraft-Treten: 2015

**6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung) wurden keine Anregungen angegeben.

**7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wurde in der 1. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 26 auf 3.500 m<sup>2</sup> festgelegt. Innerhalb dieser Verkaufsflächenobergrenze dürfen die einzelnen Nutzungen nur folgende Flächenobergrenzen haben:

- Verbrauchermarkt mit max. 2.000 m<sup>2</sup>
- Mall, Shops, Windfang mit max. 500 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt mit max. 650 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt mit max. 600 m<sup>2</sup>

Die Anbauverbotszone von 40 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S.1206), die besagt, dass Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 210, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden dürfen.

**8 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.

Die geplanten Nutzungsänderungen werden innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes vorgenommen. Darüber hinaus gehende bauliche Maßnahmen sehen bspw. Die Neuordnung der Stellplatzanlage, eine angepasste Zufahrt über den neu geplanten Kreisverkehr an der Kieler Straße und eine Erweiterung für ein Leergut-Lager vor.

\* \* \*

