



Gemeinde Hanerau-Hademarschen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet südlich Theodor-Storm-Straße und östlich Kaiserstraße

Stand Oktober 2017

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Erschließung	6
3.5	Immissionsschutz	7
3.6	Hinweise	8
4.	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
5.	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3	Zusätzliche Angaben	15
6.	Rechtsgrundlagen	16
Anlage: Fotos des Plangebiets		18

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 21/1, 24/5, 24/4, 25/5 sowie Teilflächen aus 25/6, 54 und 174 der Flur 14, Gemarkung Hademarschen der Gemeinde Hanerau-Hademarschen. Das Plangebiet liegt direkt an der Theodor-Storm-Straße (L 316) in Nachbarschaft zu zwei Lebensmittelmärkten (Aldi und Sky) im Zentrum Hanerau-Hademarschens.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.672 qm und umfasst überwiegend bebaute Flächen.

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen mit 2.990 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt im südwestlichen Randbereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde zentral zwischen den Kreisstädten Rendsburg, Heide und Itzehoe. Hanerau-Hademarschen ist ein ländlicher Zentralort mit Versorgungsfunktion.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen nimmt als Zentralort Funktionen als Nahversorgungszentrum für ihren Verflechtungsbereich wahr. Für den dem Plangebiet benachbarten Lebensmittel-Discounter (Aldi-Markt) besteht der Wunsch, seine innerörtliche Lage zu verbessern, da der Betrieb derzeit etwas abseits der Hauptverkehrsstraße hinter dem Plangebiet liegt. Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen unterstützt das Vorhaben, mit dem zum einen die Nahversorgungsfunktion auch zukünftig gesichert ist, zum anderen Brachflächen im Ortskern wiederbelebt werden. Mit der Umsiedlung des Aldi-Marktes bleibt das Versorgungszentrum (Aldi, Sky) weiterhin erhalten. Der durch die Verlagerung des Aldi-Marktes entstehende Leerstand soll künftig ein anderes Einzelhandelsangebot umfassen. Hierfür wird parallel der bestehende B-Plan Nr. 17 angepasst. Mit der Umsiedlung des Aldi-Marktes und der Erweiterung des Angebotsspektrums am alten Standort können die Versorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches weiter verbessert und zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, für das der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat, wird ein vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Planung dient der Nachnutzung bebauter Grundstücke. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird jedoch nicht verzichtet.

Gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für Einzelhandelsvorhaben ab 1.200 qm Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß § 17 UVP (a.F.) wird die Vorprüfung als Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt. Da das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, kann der B-Plan als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Hanerau-Hademarschen werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan III (Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte) aus dem Jahr 2000 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Hanerau-Hademarschen ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind allgemein Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Ländliche Zentralorte sollen die Grundversorgung an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs für ihren Verflechtungsbereich sicherstellen. Der Verflechtungsbereich umfasst außer Hanerau-Hademarschen selbst elf weitere Gemeinden mit insgesamt ca. 6.800 Einwohnern.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Einzelhandelsagglomerationen sind das Zentralitätsgebot (Ansiedlung nur in zentralen Orten), das Beeinträchtigungsverbot (kein Bewirken von Funktionsverlusten für bestehende Versorgungszentren, auch in anderen zentralen Orten) und das Kongruenzgebot (Angemessenheit für die zentralörtliche Bedeutung sowie für die Bevölkerungszahl und Kaufkraft im Verflechtungsbereich) zu beachten (LEP Kapitel 2.8). Bei dem Aldi-Markt handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Verlagerung auf das benachbarte Grundstück zur besseren Positionierung im Ort. Gleichzeitig wird die Bauleitplanung für den bisherigen Standort den Erfordernissen der Raumordnung angepasst, sodass die vorgenannten Parameter weiterhin eingehalten werden.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) vorzusehen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Hanerau-Hademarschen stellt das Plangebiet derzeit zusammen mit weiten Teilen des zentralen Siedlungsbereichs als gemischte Baufläche (M) dar. In der Systematik der Abstufung von Bauflächen (FNP) und Baugebieten (B-Plan) laut § 1 Baunutzungsverordnung widerspricht die Planung der bestehenden Ausweisung im FNP nicht, da die Festsetzung eines (kleinflächigen) Sondergebietes im Bebauungsplan dem Charakter der gemischten Baufläche nicht grundsätzlich entgegensteht und als Konkreti-

sierung der großflächigen, grobmaßstäblichen Flächenausweisung im FNP gelten kann.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen möchte als ländlicher Zentralort ihre Funktion als (Nah-)Versorgungszentrum für die Bewohner des Einzugsbereiches sichern und brachliegende Grundstücke im Ortskern einer Nachnutzung zuführen. Der bestehende Aldi-Markt in direkter Nachbarschaft zu einem weiteren Lebensmittelmarkt (Sky) möchte seinen Standort verbessern, da er derzeit in 2. Reihe etwas abseits der Theodor-Storm-Straße direkt hinter dem Plangebiet liegt. Nachdem ein Interessent für den Bau eines Lebensmittel-Discounters sein Vorhaben zurückgezogen hat, möchte Aldi in das Plangebiet umsiedeln, ohne seine Kapazitäten wesentlich zu vergrößern, die jetzt bei knapp 1.000 qm Verkaufsfläche liegen.

Mit der Umsiedlung des Aldi-Marktes sind keine nennenswerten Änderungen der bisherigen verkehrlichen oder wirtschaftlichen Situation zu erwarten. Die bisherigen Umsätze werden mitgenommen, da durch den Wechsel auf das Nachbargrundstück davon ausgegangen werden kann, dass das Einzugsgebiet erhalten bleibt und durch die günstigere Lage direkt an der Theodor-Storm-Straße eher mit einer moderaten Erweiterung des örtlichen Kundenstamms gerechnet werden kann. Dies festigt nachhaltig die Funktion der Gemeinde Hanerau-Hademarschen als Nahversorgungszentrum des Einzugsbereiches. Der im Zuge der Umsiedlung entstehende Leerstand soll weiterhin für den Einzelhandel, jedoch mit einem anderen Angebotsspektrum zur Verfügung stehen. Hierfür wird der B-Plan Nr. 17 parallel geändert.

Es liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung zu einer früheren Planung vor (MR Consultants Stefan Pötzsch, Neumünster, Juni 2016), bei der im B-Plan 20 ein zusätzlicher Lebensmitteldiscounter mit 800 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden sollte, während der Aldi am bisherigen Standort geblieben wäre. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei der geplanten Einzelhandelskonstellation mit insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche in den B-Plänen 17 und 20 entstehen. In der aktuellen Planungskonstellation siedelt Aldi mit 1.000 qm Verkaufsfläche im B-Plan 20 an und die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel im B-Plan 17 wird auf maximal 800 qm begrenzt. Da dies in der Summe weiterhin dem entspricht, was in der Untersuchung zur früheren Planungsvariante als verträglich festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass auch die aktuelle Planung raumordnerisch verträglich ist.

Dem B-Plan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers zugrunde. Der VEP liegt den B-Plan-Unterlagen bei.

Eine Beschreibung des Vorhabens und seiner Rahmenbedingungen wird außerdem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel Nahversorgung festgesetzt, wie dies auch bereits beim jetzigen Standort des Aldi-Marktes der Fall ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich lediglich um die Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes in das Plangebiet. Das vorgesehene Sondergebiet stellt somit

für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Schwerpunkt Nahversorgung die geeignetste Lösung dar.

Im festgesetzten Baugebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment (Waren des täglichen Bedarfs, wozu nach geläufiger Auffassung Nahrungs- und Genussmittel, Haushalts- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Tabakwaren gehören) bis zu einer Größenordnung von 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

Untergeordnete Randsortimente werden bis zu einer Größenordnung von 10 % zugelassen, da dann noch davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Dies lässt einen geringfügigen Spielraum für erforderliche bauliche Entwicklungen und Anpassungen. Eine umfangreiche bauliche Erweiterung ist weder gewünscht noch beabsichtigt. Die bisherige Größenordnung der Verkaufsfläche mit ca. 1.000 qm wird mit der Umsiedlung beibehalten. Um den spezifischen Anforderungen des Betriebes gerecht zu werden, kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Grundrissplan des Vorhabens und lässt geringfügigen Spielraum für bauliche Entwicklungen und Anpassungen. Eine wesentliche bauliche Erweiterung wird jedoch an diesem Standort ausgeschlossen.

An der Südecke des geplanten Gebäudes ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ein geringfügiges Ausgreifen mit einer Nebenanlage (Stützmauer der Anlieferungsrampe) auf das Nachbargrundstück erforderlich, so dass der Geltungsbereich auf die benötigte Fläche ausgeweitet wurde. Das Grundstück wird vom Vorhabenträger erworben, der Teil im Geltungsbereich wird vom Flurstück abgetrennt, so dass dies der Umsetzung der Planung nicht entgegensteht.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der eine Grenzbebauung an die hintere Grundstücksgrenze wie im vorigen Absatz beschrieben, zulässig ist und mit der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Theodor-Storm-Straße (L 316). Zur Bewertung der Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde für das ursprünglich geplante Vorhaben (Einrichtung eines Netto-Marktes) am 11.11.2016 ein Gutachten vom Ingenieurbüro SCHLICHT.ING, Schloßgarten 45, 22053 Hamburg erstellt. Für den Netto-Markt mit integriertem Backshop und Fachmarkt mit insgesamt ca. 1.000 qm Verkaufsfläche kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche zu erwartende Ziel- und Quellverkehr bei guter Verkehrsqualität über die Theodor-Storm-Straße abzuwickeln ist. Dem Gutachten lag jedoch die Annahme zugrunde, dass zwei Lebensmittel-Märkte in direkter Nachbarschaft mit entsprechend erhöhtem Verkehrsaufkommen existieren würden. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Umsiedlung des Aldi-Marktes bei etwa gleicher Größenordnung im Vergleich zum jetzigen Verkehrsaufkommen keine nennenswerten Veränderungen entstehen. Für einen Nachfolgebetrieb in den Räumlich-

keiten des Aldi-Marktes wird ein geringeres Verkehrsaufkommen erwartet als in der Untersuchung angenommen, da über die Anpassung des B-Plans Nr. 17 ein Betrieb mit Hauptsortiment im Nahversorgungsbereich nur noch für maximal 800 qm Verkaufsfläche statt wie bisher 1.000 qm zugelassen und die Kundenfrequenz daher geringer sein wird. Daraus kann geschlossen werden, dass auch in der neuen Planungskonstellation der B-Pläne 17 und 20 die Leistungsfähigkeit der Straßen gewährleistet bleibt.

Auch das Linkseinbiegen vom Gelände des Einzelhandelsmarktes in die Theodor-Storm Straße wurde im Gutachten als unproblematisch eingestuft. Dies dürfte auch für den nichtmotorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) gelten. Auf der der Zufahrt zum neuen Aldi-Standort gegenüberliegenden, nördlichen Seite der L 316 befindet sich ein separater Fuß- und Gehweg mit einer Gesamtbreite von ca. 5 bis 6 m. Auf der südlichen Seite der L 316, der Zufahrt zum neuen Aldi-Markt, ist der Fußweg ca. 2 m breit. Auf Grund des vorgesehenen, niedrig bewachsenen Grünstreifens zwischen Parkplatz und Fußweg ist eine ausreichende Einsehbarkeit gegeben und damit auch die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge gewährleistet. Umgekehrt steht Fußgängern und Radfahrern ausreichend Verkehrsraum zur Verfügung, um ausreichende Distanz zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr zu schaffen.

Auch wenn es sich bei der Zufahrt zwischen geplantem Parkplatz und der Straße um eine private Grundstückszufahrt und keine Straßenanbindung handelt, wurden übliche Sichtflächen (nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße RSt 06) für eine Straßenanbindung geprüft. Diese freizuhaltenden Sichtflächen liegen aufgrund der Einsehbarkeit des Straßenraums und der Breite des Gehwegs nur minimal innerhalb des Plangebiets (< 0,5 m Tiefe vom Plangebietsrand). Sie werden zur besseren Lesbarkeit in der Planzeichnung nachrichtlich auch außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.

Aufgrund des relativ kleinen Baugebiets für ein Vorhaben der geplanten Nutzung werden die nicht für das Gebäude benötigten Flächen fast ausschließlich für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung benötigt (s.a. zugelassene Überschreitung der GRZ unter 3.2). Daher ist es entbehrlich, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen räumlich einzugrenzen. Die geplante Anordnung der Stellplätze kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden, der Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ist.

3.5 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Vorhabenplanung wurde ein Immissionsschutzgutachten angefertigt, um zu untersuchen, ob durch die Planung schädliche Lärmeinwirkungen verursacht werden. Das Gutachten (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 13.06.2017) wird den Planunterlagen beigelegt.

Es wurden die Schallemissionen von Kundenverkehr, Anlieferung/Entsorgung und Haustechnik ermittelt, wobei jeweils die ungünstigsten Werte eingestellt wurden. Ebenso wurde die Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe in der Umgebung (bestehende Einzelhandelsnutzungen) berücksichtigt, wobei auch hier bewusst ungünstige Annahmen der Geräuscentwicklung verwendet wurden. Mit diesen relevanten Schallquellen wurde berechnet, ob an den nächstgelegenen Wohnhäusern die geltenden Orientierungswerte überschritten werden.

Ein Betrieb im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr wird aus schalltechnischen Gründen ausgeschlossen. Dies gilt auch für Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr. Dies wird als Nutzungsvoraussetzung im B-Plan festgesetzt. Weitere bauliche und technische Rahmenbe-

dingungen, die bei der Ermittlung der Emissionen angenommen wurden, werden im Durchführungsvertrag zum B-Plan festgeschrieben, da sie nicht die baurechtliche Nutzung als solche, sondern die konkrete Ausgestaltung des Bauobjekts betreffen. Dabei handelt es sich um die Art der Pflasterung der Parkplatzfläche, die Verwendung lärmarmer Einkaufswagen und die Abschirmung der geplanten Einkaufswagensammelstelle.

Relevant für Gewerbelärm sind die Orientierungswerte und Vorschriften der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Deren Vorgaben werden laut Gutachten eingehalten. Aufgrund der vorsorglich ungünstigen Annahmen der Berechnung (Worst-case-Betrachtung) ist zu erwarten, dass die tatsächliche Lärmbelastung eher geringer ist als in der Berechnung ermittelt.

In die Untersuchung einbezogen wurde auch der Einfluss des Zu- und Abfahrtsverkehrs des geplanten Vorhabens auf der Theodor-Storm-Straße, wobei festgestellt wurde, dass hier keine Auswirkungen verursacht werden, die zusätzliche Maßnahmen erforderlich machen.

Zum Nachvollziehen der Untersuchungen und Berechnungen wird auf das beiliegende Gutachten verwiesen.

3.6 Hinweise

Es wird obligatorisch festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Dies erfolgt nur klarstellend, da in Kombination des B-Plans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger das geplante Vorhaben detailliert und abschließend geregelt wird.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen. 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.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Der vorgesehene Gebäudestandort war bisher schon zum Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen zusätzliche Eingriffe durch eine Erhöhung der bebaubaren Fläche (Lebensmittelmarkt, Parkplätze, Zufahrt).

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht vorhanden.

Es wurde geprüft, ob an der Südgrenze des Plangebiets (zum bisherigen Aldi-Parkplatz hin) ein Knick bestand, der ein geschütztes Biotop wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sämtliche Grundelemente eines Knicks (Erdwall, gepflanzte und gepflegte Gehölzreihe, differenzierte Artenvielfalt) fehlen. Es handelte sich vielmehr um eine geneigte, ebene Fläche mit vermutlich wild angesiedelter Ruderal- und Staudenvegetation mit einzelnen Bäumen und Büschen (s.a. der Begründung angehängte Fotos), auf der vormals ein Zaun zwischen Plangebiet und bisherigem Aldi-Gelände stand.

Allerdings besaßen vier hier stehende Bäume ortsbildprägende Funktion. Unabhängig davon, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich anfällt, ist diese Funktion in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Daher muss die Beseitigung dieser Bäume im Verhältnis 1:3 durch Ersatzpflanzung von zwölf einheimischen Laubbäumen kompensiert werden. Aufgrund der geringen verfügbaren Fläche im Plangebiet kann dies auch extern an anderer Stelle im Ort erfolgen, muss jedoch entsprechend nachgewiesen werden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Da der B-Plan nur vorhandene Siedlungsflächen umfasst, die bisher schon zum großen Teil baulich genutzt bzw. versiegelt waren, kämen nur Vorkommen geschützter Arten innerhalb der Gebäude bzw. auf den Gartenflächen in Betracht. In einer Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde jedoch festgestellt, dass keine Bedenken gegen eine Beseitigung der Gebäude und die Baufeldräumung bestehen. Die Räumungsmaßnahmen haben bereits außerhalb der Brut- und Nistperiode stattgefunden. Damit konnte verhindert werden, dass eine artenschutzrechtlich verbotene Tötung oder Nistplatzzerstörung erfolgt. Eine Kompensation im Hinblick auf die Populationserhaltung der vorkommenden Gartenvögel erfolgt durch Pflan-

zung einer Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze (in geschützter Lage auf der Rückseite des Gebäudes) als potentieller Brutplatz für Gebüschbrüter sowie der Anbringung von mindestens zehn Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Da laut Brutvogelatlas Schleswig-Holstein (R.K.Brandt, B.Koop & B.Struwe-Juhl: Vogelwelt Schleswig-Holstein, Bd. 5, 2. Auflage, Neumünster, 2003) alle relevanten Vogelarten mit Ausnahme der Amsel in Siedlungsgebieten eine durchschnittliche Besatzdichte von höchstens einem Brutpaar je Hektar aufweisen, dürfte dies auch quantitativ für die Eingriffe im ca. 0,6 ha großen Plangebiet ausreichend sein.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.672 qm und liegt direkt an der Theodor-Storm-Straße (L 316) in Nachbarschaft zu zwei Lebensmittelmärkten (Aldi, Sky) im Zentrum Hanerau-Hademarschens. Es umfasst überwiegend bebaute Flächen mit teils länger bestehendem Gebäudeleerstand und damit einhergehend verwilderten Gärten und Freiflächen.

Hanerau-Hademarschen liegt am westlichen Rand des Geest-Rückens.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen möchte ihre Funktion als Nahversorgungszentrum für ihren Verflechtungsbereich wahren und unterstützt das Vorhaben, mit dem der Aldi-Markt durch die Direktanbindung an die Theodor-Storm-Straße seine Lage verbessert, da er derzeit etwas abgelegen in rückwärtiger Lage liegt. Dadurch können innerörtliche brachliegende Grundstücke nachgenutzt werden, was von der Gemeinde begrüßt wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits ein Sky-Markt. Beide Einzelhandelsbetriebe agieren autonom, da es keine direkte Verbindung zwischen beiden Grundstücken gibt und der Sky-Markt über eine andere Straße erschlossen wird. Als Nachfolger für das dann leerstehende Aldi-Gebäude kommt ein Betrieb mit einem Angebotssortiment außerhalb des Nahversorgungsspektrums (Lebens- und Genussmittel, Getränke, Drogerie) in Betracht. Mit der Umsiedlung des Aldi-Marktes und der möglichen Erweiterung des Angebotsspektrums können die Versorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches weiter verbessert und zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Die Gemeinde Hanerau-Hademarschen möchte als ländlicher Zentralort ihre Funktion als (Nah-)Versorgungszentrum für die Bewohner des Einzugsbereiches sichern und planungsrechtlich die Umsiedlung des Aldi-Marktes mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) in Nachbarschaft zu dem vorhandenen Betrieb der Nahversorgung (Sky) ermöglichen. Die bebaute Fläche beträgt insgesamt ca. 1.562 qm. Hinzu kommt die befestigte Parkplatzebene mit rund 3.445 qm sowie Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 617 qm.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen bebauten Bereich Hanerau-Hademarschens und ist selbst überwiegend bebaut, jedoch mit verwilderten Gärten und Freiflächen, die potentielle Lebensräume für Flora und Fauna darstellen können.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

5.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um bebautes Gebiet mit überwiegend Leerstand sowie entsprechend verwilderten Gärten und Freiflächen im bebauten Innenstadtbereich von Hanerau-Hademarschen. Das Plangebiet grenzt direkt an die Durchfahrtsstraße Theodor-Storm-Straße (L 316) sowie an zwei Lebensmittelmärkte und benachbarte Bebauung. In den gärtnerisch angelegten, aber verwilderten Freiflächen des Plangebiet befinden sich verschiedene Baumarten (Nadelgehölz, Obst- und Laubbäume) und niedrige Gehölzstrukturen (größtenteils Brombeeren). Stellenweise hat sich neben Grasaufwuchs Ruderalvegetation angesiedelt. Die leerstehenden Gebäude auf dem Gelände werden für das Neuvorhaben abgebrochen.

Es wurde geprüft, ob an der Südgrenze des Plangebiets (zum bisherigen Aldi-Parkplatz hin) ein Knick bestand, der ein geschütztes Biotop wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sämtliche Grundelemente eines Knicks (Erdwall, gepflanzte und gepflegte Gehölzreihe, differenzierte Artenvielfalt) fehlen. Es handelte sich vielmehr um eine geneigte, aber ebene Fläche mit vermutlich wild angesiedelter Ruderal- und Staudenvegetation mit einzelnen Bäumen und Büschen (s.a. der Begründung angehängte Fotos). Es bestanden vier Bäume mit ortsbildprägender Funktion.

Eine spezifische Aufnahme vorkommender Arten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der typischen Ausprägung als Siedlungs- und Gartenbiotope auf das entsprechende Lebensraumpotential eines Siedlungsgebiets geschlossen werden kann. Der Aufwand einer fachlichen Kartierung wäre im Hinblick auf den damit verbundenen Erkenntnisgewinn für die Planung in diesem Fall nicht angemessen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. Gartenvögel und Kleinsäuger) zu erwarten, da von der Straße sowie den Lebensmittelmärkten und der angrenzenden Bebauung entsprechende Scheuchwirkungen ausgehen.

Das Plangebiet kann Lebensraumpotential für **Fledermäuse** darstellen, zumindest als Nahrungsraum. Aufgrund der Habitatausprägungen und Erfahrungen an anderen Standorten sind Arten wie Breitflügelfledermaus, Zwerg-/Mückenfledermaus und Großer Abendsegler möglich. Potenzielle Wochenstuben wie größere alte Bäume und der Gebäudebestand (Höhlen, Nischen) sind nach Eindruck einer fachlichen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung des Geländes mit Abbruch der Gebäude und der Vegetation stellt zwar eine Einschränkung des Jagdreviers dar, diese ist jedoch eher geringfügig. Die Umgebung von Hanerau-Hademarschen bietet einen deutlich höheren Stellenwert als Nahrungsraum als das sich innerorts befindliche Plangebiet.

Planauswirkungen

Bei Durchführung der Planung wird die bestehende Vegetation sowie die Gebäudestruktur weitgehend beseitigt werden. Vorhandene Arten können aus dem Plangebiet verdrängt werden. Aufgrund des bereits jetzt verminderten Lebensraumpotentials dürften keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Konkrete Individuenaufnahmen geschützter Arten gab es nicht, jedoch sind Vorkommen typischer Vögel des Siedlungsraums wie Amsel, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise, Grünfink, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp zu erwarten. Im Vorfeld der Planung hat eine Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Rends-

burg-Eckernförde stattgefunden, in der keine Bedenken gegen eine Beseitigung der Gebäude und die Baufeldräumung geäußert wurden. Die Räumungsmaßnahmen haben danach außerhalb der Brut- und Nistperiode stattgefunden. Damit konnte verhindert werden, dass eine artenschutzrechtlich verbotene Tötung oder Nistplatzzerstörung erfolgt. Eine Kompensation im Hinblick auf die Populationserhaltung der vorkommenden Gartenvögel erfolgt durch Pflanzung einer Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze und der Anbringung von mindestens zehn Nisthilfen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen.

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt auf Geestboden inmitten von Hanerau-Hademarschen, der Standort ist jedoch durch bauliche Nutzung - Gebäude, Bodenversiegelung, Grünflächen - geprägt.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Planauswirkungen

Durch die Planung werden rund 1.562 qm durch Gebäude und etwa 3.445 qm Boden durch Verkehrswege und Parkplätze versiegelt. Die Fläche ist jedoch bereits jetzt durch Gebäude und Verkehrsflächen auf ca. 1.200 qm versiegelt, sodass sich eine zusätzliche Neuversiegelung von etwa 3.800 qm ergibt. Auf dieser Fläche kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden weitgehend verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Der Grundwasserflurabstand an der nächstgelegenen Messstelle Liesbüttel (ca. 1,5 km nordwestlich) beträgt etwa 1,4 m.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung von Entwässerungssystemen sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Planauswirkungen

Durch die zusätzlichen Befestigungen bzw. Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen (ca. 3.800 qm Neuversiegelung) ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge entsprechend erhöht.

Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Lebensmittelmarkt) nicht zu erwarten.

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch hat das Plangebiet im innerstädtischen Bereich keine wesentliche Funktion, da es bereits jetzt in weiten Teilen überbaut ist.

Belastungen durch Luftschadstoffe etc. werden nicht verursacht.

Planauswirkungen

Die Planung hat aufgrund der bereits vorhandenen Teilversiegelung auf der Fläche und der intensiv bebauten Umgebung (Großhandelsmärkte, Wohnbebauung, Park- und Verkehrsflächen) keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luftreinheit.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenstadtbereich Hanerau-Hademarschens ohne Bezug zur umgebenden Landschaft. An der südlichen Grenze des Plangebiets standen bisher vier ortsbildprägende Bäume.

Planauswirkungen

Die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf das Landschaftsbild aus, wenn der Verlust der ortsbildprägenden Bäume durch Ersatzpflanzungen kompensiert wird.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und befindet sich in Privathand. In der Umgebung befinden sich zwei weitere Einzelhandelsmärkte sowie Geschäfts- und Wohngebäude.

Planauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Planung voraussichtlich nicht verursacht. Es entstehen zusätzliche Emissionen (Liefer- und Kundenverkehr, Betriebsgeräusche durch Haustechnik), die jedoch nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung führen (siehe Kap. 3.5). Als eine Rahmenbedingung dafür wird festgesetzt, dass ein Betrieb zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig ist, um im Nachtzeitraum KfZ-Verkehrsgeräusche zu vermeiden.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planauswirkungen

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen verursacht. Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen, sofern sich archäologische Funde ergeben (siehe auch Pkt 3.6 „Hinweise“).

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem vielfältige Wechselwirkungen, die durch bauliche Planungen beeinflusst werden. Relevant in Bezug auf Bebauung und Versiegelung ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient. Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Standort voraussichtlich weiterhin auf unbestimmte Zeit brach liegen und sich negativ sowohl auf die leerstehende Gebäudesubstanz als auch auf das Ortsbild Hanerau-Hademarschens auswirken.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planung erstreckt sich auf bereits bebaute und teilversiegelte Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets und folgt damit dem planerischen Grundsatz, unbebaute Freiflächen bei der Siedlungsentwicklung zu schonen. Die Baufelddräumung hat nach Vorabstimmung mit der Naturschutzbehörde bereits außerhalb der Brut- und Nistperiode stattgefunden. Damit konnte verhindert werden, dass eine artenschutzrechtlich verbotene Tötung oder Nistplatzzerstörung erfolgt. Eine Kompensation im Hinblick auf die Populationserhaltung der vorkommenden Gartenvögel erfolgt durch Pflanzung einer Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze und der Anbringung von mindestens zehn Nisthilfen.

Die Beseitigung der ortsbildprägenden Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze wird im Verhältnis 1:3 durch Ersatzpflanzung von zwölf einheimischen Laubbäumen kompensiert. Aufgrund der geringen verfügbaren Fläche im Plangebiet kann dies auch extern an anderer Stelle im Ort erfolgen, muss jedoch entsprechend nachgewiesen werden.

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wird festgesetzt, dass der Betrieb zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig ist, um in dieser Zeit KfZ-Lärm zu vermeiden.

5.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Flächen mit einer entsprechend guten Ortslage und Verkehrsanbindung stehen in Hanerau-Hademarschen nicht zur Verfügung. Die Lage bietet sich aufgrund der Nachbarschaft zu einem weiteren Lebensmitteleinzelhandel wegen der möglichen Kopplungs- und Synergieeffekte an. Für den seit längerer Zeit bestehenden Gebäudeleerstand sind keine Nachnutzungen in Aussicht, da die Gebäude nicht mehr den Anforderungen an Wohnen und Gewerbe entsprechen. Ein großes Problem vieler Städte und Gemeinden ist die Abwanderung von großflächigen Gewerbebetrieben aus der Ortsmitte in Randbereiche. Die Erhaltung des Aldi-Marktes im Ortszentrum durch die Umsiedlung ist daher aus Gründen der Belebung und Aufwertung des Ortskerns zu begrüßen. Der durch die Verlagerung entstehende Leerstand des Aldi-Gebäudes steht dann für Betriebe mit einem Angebotssortiment außerhalb des Nahversorgungsspektrums (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie) zur Verfügung. Somit kann die Versorgungsfunktion der Gemein-

de erhalten und durch Erweiterung der Angebotspalette die Ortsmitte gestärkt werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

In einer lärmtechnischen Untersuchung (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, 13.06.2017) wurden die maßgebenden Lärmquellen und die von ihnen ausgehenden Emissionen anhand von Angaben des Vorhabenträgers, von Herstellern und aus der Literatur auf der Grundlage der Vorhabenplanung ermittelt. Davon ausgehend wurde in einem Ausbreitungsmodell die Immissionsbelastung an den in der Umgebung festgestellten Wohngebäuden berechnet. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung wurde vorsorglich davon ausgegangen, dass die zulässigen Orientierungswerte an den Immissionsorten durch bestehende Gewebenutzung bereits voll ausgeschöpft werden.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Wenn die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, können zusätzliche (betriebsbedingte) erhebliche Umweltauswirkungen nur durch Lärmemissionen entstehen. Der Nachweis, dass dies aufgrund des Betriebsablaufs nicht passiert, ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu führen. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortskern von Hanerau-Hademarschen ist die Verlagerung des Aldi-Marktes auf das Gelände des Plangebietes vorgesehen, um mit einer Direktanbindung an die Theodor-Storm-Straße seine Marktposition im Ort zu bessern. Damit möchte die Gemeinde Hanerau-Hademarschen ihre Versorgungsfunktion als ländlicher Zentralort weiter erfüllen und mit dem Sky-Markt und der dann verbesserten Lage des Aldi-Marktes die Lebendigkeit des Ortskerns bewahren. Zudem stellt die direkte Anbindung an die Theodor-Storm-Straße (L 316) eine optimale Verkehrsanbindung sowohl für Zulieferer als auch für Kunden dar. Das Plangebiet ist seit längerem Brachfläche mit mehreren leer stehenden Gebäuden und verwilderten Grünflächen, für die es keine Nachnutzung gibt. Die Gebäude werden für das Vorhaben abgerissen und die Fläche so einer neuen Nutzung zugeführt. Die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes an den neuen Standort bedeutet eine Belebung und Aufwertung des Ortsbildes, das ansonsten bis auf unbestimmte Zeit weiterhin auf dieser Fläche brach liegen würde. Zudem ermöglicht die Nachnutzung des dann leerstehenden Aldi-Gebäudes die Erweiterung der Angebotspalette im Ort durch Betriebe mit spezifischen Sortimenten außerhalb des Nahversorgungsspektrums.

Es bestehen keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bei Einhaltung der vorgesehenen Planungsvorgaben. Hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung durch Schall- und Verkehrsimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass unter den gegebenen Voraussetzungen der Vorhabenplanung (z.B. kein Nachtbetrieb zwischen 22 und 6 Uhr) keine relevanten schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzung entstehen.

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 20.12. 2000 (Amtsbl. 2001, 49)

Anlage: Fotos des Plangebiets



Bild 1: Ursprünglicher Zustand, Blick vom bisherigen Aldi-Parkplatz entlang der westlichen Grenze des Plangebiets



Bild 2: Ursprünglicher Zustand, Blick entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets Richtung Theodor-Storm-Straße



Bild 3: Ursprünglicher Zustand, Blick von bisheriger Aldi-Zufahrt auf die südöstliche Grenze des Plangebiets (Gegenfoto zu Bild 2)



Bild 4: Ursprünglicher Zustand, Blick aus dem Plangebiet (Grundstück bisherige Hausnr. 15) nach Süden



Bild 5 (Quelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde): Nach Baufeldräumung, Blick vom Fußweg Aldi-Sky auf die Südseite des Plangebiets



Bild 6 (Quelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde): Nach Baufeldräumung, Blick entlang Süd-Ost-Seite des Plangebiets Richtung Theodor-Storm-Straße (ähnlich Bild 2)