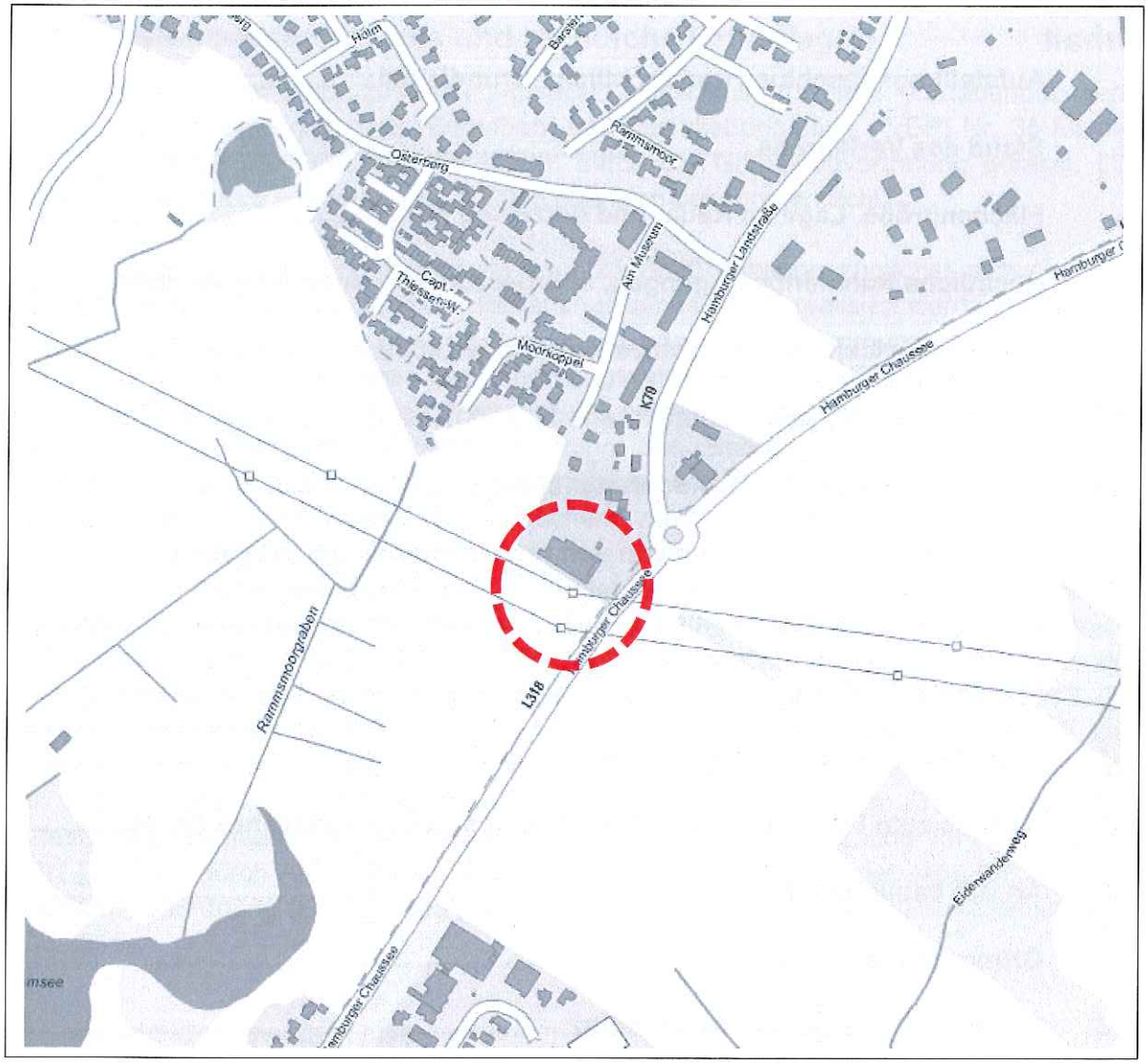

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich
östlich der landwirtschaftlichen Fläche der Gemarkung Molfsee-D, Flur 5, Flurstück 143,
südlich der Bebauung "Hamburger Landstraße 108",
südwestlich der Hamburger Landstraße (K 79) und der ARAL-Tankstelle,
nordwestlich der Hamburger Chaussee (L 318)
nördlich der landwirtschaftlichen Fläche der Gemarkung Molfsee-D, Flur 5, Flurstück 8

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 14.04.2016, 08.07.2016, 19.07.2016, 10.11.2016

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:
~~§ 3 (1) BauGB~~ - **§ 3 (2) BauGB** - ~~§ 4 (1) BauGB~~ - § 4a (2) BauGB - **§ 4 (2) BauGB** - **§ 4a (3) BauGB** - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 6 BauGB**

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen 3

2. Stand des Verfahrens 3

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung 4

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 4

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 5

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 5

4.3 Flächennutzungsplan, 1. Änderung (2009) 6

4.4 Bewertung der Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben 6

5. Anlass und Ziele der Planung 8

6. Inhalte der Planung 8

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan 8

6.2 Hinweis zum Fortbestand der Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 35 9

6.3 Art der baulichen Nutzung 9

6.4 Grünordnung 9

6.5 Landschaftspflege und Artenschutz 9

6.5.1 Landschaftspflege 9

6.5.2 Artenschutz 10

6.6 Erschließung 10

6.7 Ver- und Entsorgung 10

7. Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) 11

8. Denkmalschutz 12

9. Altlasten 12

10. Kampfmittel 12

11. Auswirkungen der Planung 12

12. Anlagen 13

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 28.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" durch die Gemeindevertretung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2014 bezog zunächst sich auf zwei Vorhaben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 realisiert werden sollten. Da es sich um zwei Vorhabenträger und zwei völlig unabhängige Vorhaben handelt, sollen nunmehr für die beiden Vorhaben zwei Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 35 durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher geändert. Im vorliegenden Fall wird die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 35 durchgeführt. Sie bezieht sich auf das Betriebsgrundstück des 'Lidl-Marktes'. Der oben genannte Aufstellungsbeschluss wird entsprechend von der Gemeinde geändert werden.

Die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 35 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

2. Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" gefasst. Der Plangeltungsbereich umfasste den Bereich des dort ansässigen Verbrauchermarktes und Flächen des Grundstückes „Am Museum 11a". Es wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass das B-Plan Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB durchgeführt werden kann.

Dies konnte nunmehr nach vorliegendem Kenntnisstand nicht mehr erfolgen. Das Verfahren wurde am 28.04.2016 umgestellt zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP).

Da sich die Planung nur auf das bestehende Betriebsgelände bzw. des Gebäudes des 'Lidl-Marktes' bezieht, wird die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 35 nach den Vorschriften von § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB kann sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (EA-Beschluss) wurde durch den Bauausschuss am 06.09.2016 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung erfolgte in dem Zeitraum ab dem 16.09.2016 für die Dauer eines Monates. Hierbei wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit einem Anschreiben vom 16.09.2016. Dabei wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die zur Klarstellung und Korrektur dieser Begründung führten. Die inhaltlichen Planungsziele blieben dabei unverändert, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.11.2016 geprüft.

Es wurde festgestellt, dass die Auslegung gemäß § 89 Abs. 3 Satz 1 LVwG nicht fristgerecht durchgeführt wurde. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Planungsfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wonach zwecks Heilung der Planungsschritt der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit vorherigen Bekanntmachung wiederholt werden muss.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde erneut in dem Zeitraum vom 15.03.2017 bis zum 18.04.2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich.

Der Bauausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am 25.04.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung die Satzung die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 35 am 11.05.2017 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt südwestlich der Landeshauptstadt Kiel. Es grenzt an das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Kiel an. Die Gemeinde Molfsee besteht aus den Ortsteilen Molfsee, Rammsee und Schulensee. Die Gemeinde hat ca. 4.840 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt im Ortsteil Rammsee. Er liegt westlich des Kreisverkehrs, an dem die Straßen 'Hamburger Chaussee' und 'Hamburger Landstraße' zusammenführen. Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände des 'Lidl-Marktes'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,82 ha.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der

Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.
Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Molfsee die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde ist hierbei dem Verdichtungsraum zugeordnet.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.8 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden "ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung)", angestrebt werden. "Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden" (LEP, S. 53). Das Plangebiet liegt zentral im Gemeindegebiet, ist aufgrund der Lage im Raum zwischen den beiden Ortsteilen Molfsee und Rammsee ohne gute Zuordnung zu den Wohngebieten der Gemeinde Molfsee, somit unterliegt es nicht dem städtebaulichen sondern dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8. Abs. 6.

Hinsichtlich der 'großflächigen Einzelhandelseinrichtungen' besteht das raumordnerische Ziel, dass diese "wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den 'Zentralen Orten' vorzusehen" sind (LEP, S. 53). Dieses raumordnerische Ziel wird als 'Zentralitätsgebot' bezeichnet. Eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' liegt vor, wenn die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist.

Bewertung
Die Gemeinde Molfsee verfügt über keine zentralörtliche (Versorgungs-) Funktion. Demnach sind in der Gemeinde nur Einkaufseinrichtungen mit max. 800 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig. Der Landesentwicklungsplan sieht jedoch die Möglichkeit vor, dass von dieser Regelung in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann, Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den

Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit ihren drei Ortsteilen Schulensee, Rammsee und Molfsee auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die Gemeinde gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.

Bewertung
Der Regionalplan enthält keine Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels in den Gemeinden.

4.3 Flächennutzungsplan, 1. Änderung (2009)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel" dargestellt.

Bewertung
Die Errichtung des 'Lidl-Marktes' ist in einer 'Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel" zulässig. Mit der vorliegenden Planung soll der 'Lidl-Markt' weiterentwickelt werden.

4.4 Bewertung der Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben

Der 'Lidl-Markt' weist derzeit eine Verkaufsfläche von 800 m² auf. Zusätzlich besteht eine Backwaren-Verkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von 50 m². Die Planung sieht vor, die Verkaufsfläche des 'Lidl-Marktes' von 800 m² auf 1.000 m² zu erweitern. Der Schwellenwert von 800 m², der bisher eingehalten wurde, wird somit zukünftig um 200 m² überschritten.
Der raumordnerische Grundsatz, dass sich die Verkaufsflächen der Einzelhandelseinrichtungen an dem örtlichen Bedarf ausrichten sollen, macht deutlich, dass die Einwohnerzahl und die bestehende Versorgungsstruktur in Beziehung zueinander gesetzt werden müssen. Der 'Lidl-Markt' stellt derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar.

Die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde hat sich in den letzten drei Jahren grundlegend verändert. Vor circa drei Jahren hat der bis dahin im Ortsteil Molfsee ansässige 'Edeka-Markt' seinen Betrieb aufgegeben. Der 'Aldi-Markt', der ebenfalls im Ortsteil Molfsee ansässig war, hat vor circa einem Jahr seinen Standort nach Kiel; Ortsteil Hassee, verlagert. Die Firma 'Aldi' hat in der 'Hamburger Chaussee' (Kiel) in der Nähe des Ortsausganges einen neuen 'Aldi-Markt' errichtet, der neben einem neuen 'Edeka-Markt' angesiedelt ist. Im Gegenzug hat die Firma 'Aldi' den 'Aldi-Markt', der östlich der Bundesstraße B 76 an der 'Hamburger Chaussee' (Kiel) angesiedelt war, sowie den 'Aldi-Markt', der im Ortsteil Molfsee, ansässig war, geschlossen.

Es gibt im Ortsteil Molfsee eine verbleibende Einzelhandelsansiedlung, einen Bioladen mit rund 80 m² Verkaufsfläche, welcher zur Grundversorgung mit periodischen Sortimenten im Rahmen der vorhandenen Verkaufsfläche zur Verfügung steht.

Der 'Lidl-Markt' übernimmt somit seit circa einem Jahr zu großen Teilen die Versorgung in der Gemeinde (ca. 4.840 Einwohner). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Einwohner der umliegenden Gemeinden (u.a. Rumohr, Mielkendorf) ebenfalls zum Einzugsgebiet des 'Lidl-Marktes' gehören.

Die Erweiterung des 'Lidl-Marktes' um 200 m² wird als vertretbar eingestuft. Dadurch, dass sowohl der 'Edeka-Markt' als auch der 'Aldi-Markt' ihren Standort in der Gemeinde aufgegeben haben, ist die Bedeutung des 'Lidl-Marktes' für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde erheblich gestiegen.

Ergänzung:
Im Vorwege zur dieser Bauleitplanung erfolgte bereits eine Auseinandersetzung bezüglich der geplanten Erweiterung.

Der Vorhabenträger hat im Zuge seiner Erweiterungsabsichten eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im November 2014 erstellen lassen. Aufgabenstellung war es zu prüfen, ob eine Erweiterung um rund 400 m² Verkaufsfläche auf rund 1.250 m²

... städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung hat (Verträglichkeitsanalyse, Kap. 1.1 Ausganslage).

Diese Verträglichkeitsanalyse wurde durch das Büro 'Dr. Lademann & Partner' erstellt. Fazit wie folgt.

... Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind zweiseitig zu bewerten: Der weiter leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung stehen deutliche Impulse durch das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau gegenüber.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 29 Mio. € Umsatz generiert. Davon entfällt rd. ein Drittel des Umsatzes auf die Gemeinde Molfsee. Die Zentralität < 60 % weist auf erhöhte Nachfrageabflüsse aus Molfsee hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 beträgt etwa 16.400 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit leicht auf etwa 95 Mio. € sinken.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,8 Mio, €. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. C auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Discounters in Molfsee erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 5 %. Für Molfsee liegt die Quote bei rd. 7 %, für den Stadtrandkern II. Ordnung Flintbek sind Umsatzrückgänge von bis zu rd. 4 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Trotz seiner Großflächigkeit und der Lage in einem nicht-zentralen Ort werden keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induziert. Das Vorhaben trägt vielmehr durch einen moderaten Zentralitätsausbau auf ca. 66 % dazu bei, die verbrauchernahe Grundversorgung in Molfsee zu sichern.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz-, dem Konzentrationsgebot sowie dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Verträglichkeitsanalyse, Kap. 8 Fazit).

Wie bereits v.g., hat sich die Einzelhandelsstruktur in den letzten drei Jahren grundlegend verändert. Verbleibende Einzelhandelseinrichtung, neben einen kleinen Bioladen mit rund 80 m², ist der Discounter 'Lidl'. Der 'Lidl-Markt' übernimmt somit zu großen Teil die Versorgung der Gemeinde Molfsee.

Aus Gründen der schnellen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Molfsee war die „junge" Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens nicht mehr aktuell.
Bei den Veränderungen der Einzelhandelsstruktur handelte es sich um Verschiebungen bzw. Zusammenlegung einzelner Märkte in Molfsee und Kiel.

Aufgrund der Aktualität wurde darauf verzichtet, diese Verträglichkeitsanalyse als Anlage den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes zuzuführen.

Diese Verträglichkeitsanalyse lag jedoch bei in einem Vorgespräch bei der Landesplanung am 05.03.2015 vor. Gegenstand dieses Planungsgesprächs war die geplante Erweiterung des 'Lidl-Marktes', wobei angemerkt werden muss, dass die Vorhabenträger mit einer Erweiterung von rund 400 m² geplant haben.
Fazit dieses Planungsgesprächs war, dass die Landesplanung die Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 m² als verträglich eingestufte. Hier wurde auf die Grundlage der Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz LEP 2010 verwiesen. Die Bewertung erfolgte vor dem Hintergrund, wesentliche Auswirkungen sowohl auf eine nachhaltige Nachfolgenutzung des zentral im Ortsteil Molfsee gelegenen zwischenzeitlich vollständig aufgegebenen Nahversorgungsstandortes als auch auf die Versorgungsfunktionen des benachbarten Stadtrandkerns II. Ordnung Flintbek sowie der LH Kiel zu vermeiden.

5. Anlass und Ziele der Planung

Der 'Lidl-Markt' strebt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Die gegenwärtige Verkaufsfläche ist 800 m² groß. Die Verkaufsfläche soll um 200 m² erweitert werden. Der Firma 'Lidl' beabsichtigt, zum einen das Raumkonzept zu modernisieren (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale) und zum anderen das Sortiment zu erweitern.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Stärkung des Standortes des 'Lidl-Marktes'.

6. Inhalte der Planung

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht widersprechen.

6.2 Hinweis zum Fortbestand der Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 35

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 bezieht sich auf die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird von bisher 800 m² auf 1.000 m² vergrößert. Dies führt zu einer Änderung der Nutzungsschablone in der Planzeichnung sowie zu einer Änderung der textlichen Festsetzung 'Ziffer 1.2'.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 bleiben von der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 unberührt und sind weiterhin gültig.

6.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet 'Einzelhandel' wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb maximal 1.000 m² betragen darf. Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Backshop) mit einer Verkaufsfläche und einem Bereich zum kurzzeitigen Verzehr von Speisen und Getränken von max. 50 m ² zulässig.

Begründung:
Dem Einzelhandelsbetrieb ('Lidl-Markt') soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich zu erweitern. Es ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 200 m² von derzeit 800 m² auf zukünftig 1.000 m² vorgesehen. Der Einzelhandelsbetrieb soll zeitgemäß weiterentwickelt werden. Hierzu gehört die Umsetzung eines kundenfreundlicheren Raumkonzeptes (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale). Außerdem soll das Sortiment zum einen an die heutigen Ansprüche angepasst und zum anderen hinsichtlich der Produktvielfalt vergrößert werden.

6.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 haben weiterhin Gültigkeit. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen.

6.5 Landschaftspflege und Artenschutz

6.5.1 Landschaftspflege

Das Betriebsgelände ist durch das Ladengebäude und die große Stellplatzanlage gekennzeichnet. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zu einer baulichen Erweiterung des bestehenden Ladengebäudes führen. Eine Erweiterung der Stellplatzanlage ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Planung wird somit nicht zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt ist, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Das bedeutet, dass bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung grundsätzlich keine Anwendung findet und sich somit kein Ausgleichsbedarf ergibt.

6.5.2 Artenschutz

In den Hecken, die das Betriebsgelände im Südwesten und Nordwesten einfassen, können Vögel vorkommen, die dort brüten. Folgende Vogelarten können dort erwartet werden: Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Fitis, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke.

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die vorliegende Planung führt zu keinem Verlust der vorhandenen Bruthabitate. Zusätzliche Störungen sind durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten. Somit werden sich keine Beeinträchtigungen für die vorkommenden Vogelarten ergeben.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erfüllt.

6.6 Erschließung

Das Plangebiet liegt am Kreisverkehr an der Straße 'Hamburger Chaussee' (L 318) und ist über eine Zufahrt an diesen angebunden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Der bestehende 'Lidl-Markt' bzw. das Betriebsgelände ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die vorliegende Planung sind geringfügige Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten.

Wasserversorgung
Das Wasserversorgungsnetz erstellt und betreibt die Stadtwerke Kiel AG.

Löschwasserversorgung
Der Brandschutz gehört zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde Molfsee. Geforderte Löschwassermengen aufgrund der baulichen Nutzung sind mit dem Bauordnungsamt der Gemeinde Molfsee abzustimmen. Die Stadtwerke Kiel AG können auf Anfrage die möglichen Entnahmemengen aus dem öffentlichen (Trink-) Wasserversorgungsnetz ermitteln. Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405. Es wird auf das Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) § 2 hingewiesen.

Schmutzwasserbeseitigung
Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde übergibt das Schmutzwasser an die Stadtentwässerung der Landeshauptstadt Kiel. Die Klärung des Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk 'Bülk' der Landeshauptstadt Kiel.

Regenwasserbeseitigung
Auf dem Betriebsgelände besteht ein Regenrückhaltebecken, in das das Oberflächenwasser eingeleitet wird. Das Oberflächenwasser wird von dem Regenrückhaltebecken gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und gelangt von dort in die Vorflut.

Fernmeldeeinrichtungen/Telekommunikation
Die Gemeinde Molfsee ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Stromversorgungnetz
Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas
Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

7. Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm)

Aufgrund der Änderung der Größe der Verkaufsfläche (VKF) wurde eine lärmtechnische Untersuchung für Gewerbelärm erforderlich. Begründet wird dies, da durch die Erweiterung der Verkaufsfläche eine Erhöhung des Kundenverkehrs und Anlieferungsverkehrs in der Regel einhergeht.

(Quelle „Lärmtechnische Untersuchung", Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
*(Seite 7, **2.1** Grundlagen der Beurteilung)*
... Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und BImSchG [3] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- *schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind und*
- *nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. ...*

*(Seite 24, **7.3** Fazit)*
... Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 keine Bedenken. Es wurden jedoch Vorgaben zu Lärmschutzmaßnahmen formuliert, die jedoch nicht auf B-Planebene regelbar sind. ...

*(Seite 22, **5** Lärmschutzmaßnahmen)*
... Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] sind Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art vorzunehmen. Es gelten die lärmtechnischen Vorgaben nach Abschnitt 3.2

Kundenparkplatz
Die Nutzung des Kundenparkplatzes am Discountmarkt ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr gegeben. Das Verlassen des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr durch wenige Restkunden des Discountmarktes ist möglich, da die Maximalpegel infolge des Türenschlagens und des Kofferraumdeckelschlagens eingehalten werden.

Anlieferung
Die Anlieferung des Discountmarktes und des Blumengeschäftes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen der Lieferfahrzeuge während der Fahrten zur Anlieferzonen und der Entladegeräusche auszuschließen. ...

Die v.g. lärmtechnischen Vorgaben können nicht auf B-Planebene geregelt werden, sehr wohl aber mit dem Durchführungsvertrag i.V.m. der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 35.

Dieses Gutachten liegt als Anlage den Unterlagen bei.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Das Betriebsgelände und der 'Lidl-Markt' wurden im Jahr 2009 errichtet. Der überwiegende Flächenanteil des Betriebsgeländes ist versiegelt. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf den derzeitigen Umfang an Flächenversiegelungen. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Ein Eingriff in möglicherweise vorkommende archäologische Denkmale kann deshalb ausgeschlossen werden.

9. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Molfsee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Verkaufsfläche des 'Lidl-Marktes' um 200 m² von derzeit 800 m² auf zukünftig 1.000 m² vergrößert. Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist in der Regel von einer Zunahme des Kundenaufkommens auszugehen. Da die Kunden den 'Lidl-Markt' überwiegend mit dem Auto anfahren, kann sich ein höheres Verkehrsaufkommen ergeben, dass im Umfeld des Betriebsgeländes zu höheren Lärmimmissionen führen kann. Hierdurch könnten sich Auswirkungen auf die nördlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung ergeben.

Mit dem Kreisverkehr besteht ein leistungsfähiger Knotenpunkt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf den Straßen 'Hamburger Landstraße' und 'Hamburger Chaussee' haben.

12. Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, erstellt durch das Wasser- und Verkehrskontor (WVK) in Neumünster, in der Fassung vom 11. Jul. 2016.

Die Begründung wurde am 11.05.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Molfsee, den 06.09.2017

Unterschrift/Siegel

GEMEINDE MOLFSEE 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 14.04.2016, 08.07.2016, 19.07.2016, 10.11.2016

B2K
BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de