



Satzung der Stadt Schwarzenbek

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56

- Steinkamp -

für das Gebiet nördlich Bundesstraße 207 (Hamburger Straße)

Stand 29.04.2013, Endfassung

ZL

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet nördlich Bundesstraße 207 (Hamburger Straße), bestehend aus dem Text, erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56, mit nachstehender Ausnahme, weiter fort.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die textliche Festsetzung mit der Nummer 1.1 wie folgt geändert:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet Einzelhandel –SO Einzelhandel– sind ausschließlich Lebensmittel-Frischemärkte mit dem brachenüblichen Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm zulässig. Davon ist für das Sortiment Getränke eine Verkaufsfläche von mindestens 268 qm vorzuhalten.

Die Hinweise des Bebauungsplans Nr. 56 gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 weiter fort. Zudem wird der Geltungsbereich der 1. Änderung um folgenden Hinweis ergänzt:

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

4 Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 27.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 4.12.2012.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 12.12.2012 bis zum 02.01.2013.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 5.02.2013 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2013 bis zum 28.03.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzenbek, den 13. Mai 2013


Frank Ruppert (Bürgermeister)



.....
(Siegelabdruck)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, am 26.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, den 13. Mai 2013

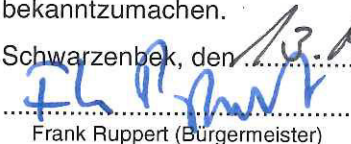

Frank Ruppert (Bürgermeister)



.....
(Siegelabdruck)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, den 13. Mai 2013


Frank Ruppert (Bürgermeister)



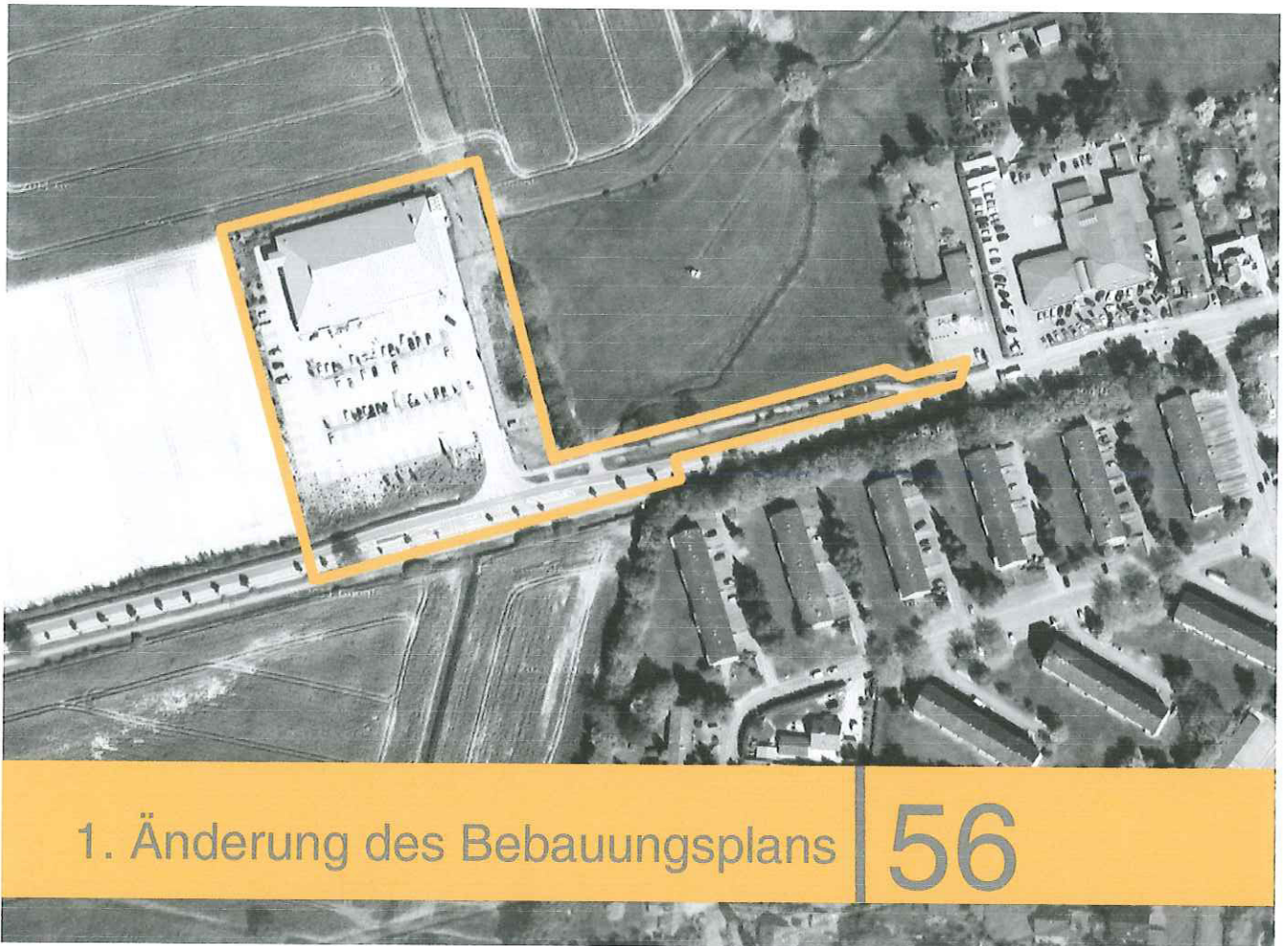
.....
(Siegelabdruck)

10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21. Mai 2013... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. Mai 2013... in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 22. Mai 2013


.....
Frank Ruppert (Bürgermeister)





1. Änderung des Bebauungsplans

56

Stadt Schwarzenbek

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56
- Steinkamp -

für das Gebiet nördlich Bundesstraße 207 (Hamburger Straße)

Stand 29.04.2013, Endfassung

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	33
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	33
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	44
2	Anlass der Planung.....	44
3	Planerische Rahmenbedingungen	44
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	44
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	44
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998.....	44
3.1.3	Flächennutzungsplan 2002.....	44
3.1.4	Landschaftsplan 1998.....	55
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	55
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	55
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	55
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	55
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	55
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	66
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	66
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	66
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung.....	88
5.2	Erschließung.....	89
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	99
5.3.1	Wasserversorgung	99
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung.....	99
5.3.3	Stromversorgung.....	99
5.3.4	Immissionsschutz.....	99
5.3.5	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	99
6	Umweltbericht	1010
6.1.1	Datengrundlagen.....	1010
6.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	1010
6.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	1010
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	1111
6.2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	1111
6.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	1414
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	1415
6.2.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	1515
6.3	Zusätzliche Angaben	1515
6.3.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	1515
6.3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	1515
7	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne.....	1516

8	Kostenangaben	<u>1616</u>
8.1	7.1 Kostenangaben	<u>1616</u>

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 27.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 04.12.2012.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 12.12.2012 bis zum 02.01.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06. Dezember 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 5.02.2013 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2013 bis zum 28.03.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.2.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, am 26.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde folgende Untersuchung herangezogen:

- Einzelhandels- und Wirkungsanalyse 21493 Schwarzenbek, erarbeitet durch MR Consultants, Hamburg, Oktober 2012

2. Anlass der Planung

Die Stadt Schwarzenbek plant im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Steinkamp“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes von derzeit ca. 1.183 qm um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 268 qm auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.451 qm.

Die Veränderungen beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes, welche durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand ermöglicht werden. Eine Veränderung der Fassade oder der Kubatur erfolgt nicht. Ebenso sind auch keine Änderungen hinsichtlich der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten geplant.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich der Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten des Siedlungsbereiches sowie Waldflächen im Süden des Stadtgebietes werden als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft beschrieben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum sowie besonderen äußeren Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg (Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.1.3 Flächennutzungsplan 2002

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 der Stadt Schwarzenbek (Kreis Herzogtum Lauenburg) von 2005 stellt das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar. Im Süden schließt eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 207, Hamburger Straße) an. Im Weiteren wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 durch Flächen für die Landwirtschaft unmittelbar begrenzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.4 Landschaftsplan 1998

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans 1998 der Stadt Schwarzenbek stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 überwiegend als Sonderbaufläche dar, im Süden schließen Verkehrsflächen an. Eingefasst wird die Sonderbaufläche von Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 56, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Änderung des Landschaftsplans wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 56 (2005). Dieser schafft die Grundlage für ein Sondergebiet - Einzelhandel im Westen der Ortslage Schwarzenbek, nördlich der Hamburger Straße (B 207). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 überein. Es gelten bisher die folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet – Einzelhandel für einen Lebensmittel-Frischemarkt mit branchenüblichem Non-Food-Sortiment und höchstens 1.200 qm Verkaufsfläche und für einen Getränkemarkt mit höchstens 300 qm Verkaufsfläche
- Grundfläche von 2530 qm, mit Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer Grundfläche von 6680 qm
- eingeschossige Bauweise
- Höhe bauliche Anlagen gemessen über öffentlicher Verkehrsfläche: Firsthöhe: 13,50 m
- weitere flächige Festsetzungen: Private Grünfläche, Private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Straßenverkehrsfläche

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Der Knick östlich des Plangebietes ist gem. § 21 LNatSchG geschützt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Schwarzenbek, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 207 (Hamburger Straße) in verkehrsgünstiger Lage. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Südosten, in etwa 100 m Luftlinie Entfernung zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Er umfasst das Flurstück 15/7, auf welchem sich ein REWE Verbrauchermarkt mit Stellplätzen und Zu- und Abfahrten befindet, die Flurstücke 15/6, 15/5 und 26/48 (teilw.) als Straßenbegleitgrün sowie Teile des Straßenflurstücks 65/10 (B 207, Hamburger Straße).

Das Grundstück des Verbrauchermarktes ist nahezu vollständig versiegelt, einzig in den Randbereichen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zur Straßenverkehrsfläche ist es durch Rasenflächen mit zum Teil linear angeordneten Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Innerhalb der im Osten sich anschließenden Grünfläche ist außerdem eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers vorzufinden.

5 Inhalt der Pläne / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 soll die Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits vorhandenen REWE Verbrauchermarkts ermöglicht werden. Der eingeschossige Verbrauchermarkt mit angrenzendem Getränkemarkt im Norden des Plangebietes wird am Standort bestehen bleiben und weder in Kubatur noch Fassadengestaltung verändert. Ebenso wird die Lage der bereits vorhandenen Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück beibehalten. Die Veränderungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes. Durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand soll die derzeitige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von etwa 1.183 qm um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes von etwa 268 qm auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.451 qm erweitert werden.

Diese Flächenerweiterung verfolgt in erster Linie betriebswirtschaftliche Ziele. Zwar wird die Erweiterung nicht mit einer proportionalen Ausweitung des Sortiments einhergehen, doch erlaubt die angestrebte Gesamtverkaufsfläche eine ansprechende Präsentation des derzeit vorhandenen Warenangebotes entsprechend dem Bedarf für große Lebensmittelmärkte und gewährleistet damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Erhöhung der Kundenzufriedenheit, was im Resultat der Sicherung des Umsatzes gegen wettbewerbliche Einflüsse und dem Kundenservice zuträglich ist. Für die Zukunft dient die Zusammenlegung der Verkaufsflächen damit der Standortsicherung und in diesem Sinne der Gewährleistung einer vollumfänglichen Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

Der Standort des Verbrauchermarkts ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage direkt an der B 207 als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort innerhalb des Unterzentrums Schwarzenbek einzustufen. Leider entspricht die derzeit vorhandene Verkaufsfläche nicht den Ansprüchen, die an einen Verbrauchermarkt dieser Größe gestellt werden, so dass die Flächenerweiterung den Zweck verfolgt, sich als Lebensmittelmarkt zeitgemäß aufzustellen, den Anforderungen des Kunden zu entsprechen und sich als Nahversorger für die Zukunft zu positionieren, um die Versorgungsstrukturen in der Stadt zu stabilisieren.

Die das Plangebiet einfassenden Rasen- und Nebenflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 nicht verändert.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der zentralörtlichen Funktionsstellung des Regionalplans hat die Stadt Schwarzenbek die Aufgabe, einen qualifizierten Versorgungsauftrag für das unterzentrale Nahgebiet (Nahversorgungsgebiet) zu übernehmen. Zwar ist für die Bevölkerung der Stadt und den zum Nahgebiet gehörenden weiteren 12 Gemeinden die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs grundsätzlich gesichert, doch ist auch dafür Sorge zu tragen, dass eine vollumfängliche Versorgung im kurzfristigen Bedarfssegment für die Zukunft gewährleistet wird. Die Stadt steht also im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu garantieren und ist diesbezüglich gefordert, auf veränderte Flächen- bzw. Raumansprüche der Lebensmittelmakretreiber zu reagieren. Auch im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage direkt an der B 207 sind daher die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, den Verbrauchermarkt langfristig als Nahversorgungsstandort zu erhalten.

Im Sinne dieser Versorgungsfunktion der Stadt Schwarzenbek ist das Plangebiet bereits gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen worden. Zielkonform ist im Sondergebiet lediglich ein Lebensmittelfrischemarkt mit branchenüblichem Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm möglich. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Zur Schaffung von Synergieeffekten ist zudem ein den Lebensmittelmakret ergänzendes Angebot durch einen Getränkehandel mit höchstens 300 qm Verkaufsfläche nach geltendem Planrecht ermöglicht worden. Der Getränkehandel bildet als untergeordnete Verkaufsstätte

eine Funktionseinheit mit dem Lebensmittelfrischemarkt und stellt daher ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar. Zudem ist die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort im Hinblick auf eine Minimierung der Verkehrsbelastung im Umfeld zielführend. Derzeit ist damit eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm festgesetzt, was im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird. Gegenstand der Änderung ist vielmehr die bisherige Verkaufsflächenzuordnung.

Die im Rahmen der 1. Änderung verfolgte Planung beinhaltet, die Flächen des Getränkemarktes den Flächen des vorhandenen REWE Verbrauchermarktes im Sinne eines einheitlichen Verkaufsraums zuzuschlagen, womit das Angebot des Getränkemarktes in den Verbrauchermarkt integriert wird. Durch das Entfernen einer nicht tragenden Wand zwischen dem in einem einheitlichen Gebäudekomplex befindlichen REWE Verbrauchermarkt sowie dem REWE Getränkemarkt soll eine zusammenhängende Verkaufsfläche entstehen. Gleichzeitig entfällt die derzeit vorhandene getrennte Kasseneinrichtung und -abwicklung. Diesbezüglich wird folgende Festsetzung an Stelle der bisherigen Festsetzung Nr. 1.1 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 aufgenommen:

„Im Sondergebiet Einzelhandel –SO Einzelhandel– sind ausschließlich Lebensmittel-Frischmärkte mit dem branchenüblichen Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm zulässig. Davon ist für das Sortiment Getränke eine Verkaufsfläche von mindestens 268 qm vorzuhalten.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Durch die textliche Festsetzung wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm festgesetzt, um eine Zusammenlegung der bisher vorhandenen Verkaufsfläche des am Standort vorhandenen REWE Verbrauchermarktes mit der bisher vorhandenen Verkaufsfläche des Getränkemarktes zu ermöglichen. In erster Linie sollen dadurch moderne Ladenstrukturen geschaffen werden, die einem besseren Gesamtauftritt im Sinne der Präsentation des Sortiments und weiterführend dem Kundenservice dienen. Das bedeutet, dass die Flächenerweiterung keine proportionale Ausweitung des Sortiments beabsichtigt. Es wird lediglich die Sicherung des Umsatzes gegen wettbewerbliche Einflüsse bezweckt.

Weiterhin beinhaltet die geänderte Festsetzung 1.1 eine Mindestgröße für die Sortimentsgruppe Getränke, die der heutigen Verkaufsfläche des Getränkemarktes entspricht. Diese für das Sortiment Getränke festgesetzte Mindestgröße der Verkaufsfläche von 268 qm stellt sicher, dass die bisherige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inklusive branchenüblichem Nonfood-Sortiment, einschließlich solcher zur Verkaufsfläche zählenden (Anteils-) Flächen des Eingangsbereiches (Windfang) sowie der Fleischvorbereitung in der Fleisch- und Wurstabteilung, entsprechend dem geltenden Planrecht weiterhin auf ein Maß von etwa 1.200 qm begrenzt wird.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen bezieht sich nicht auf das Baugebiet, sondern auf den Lebensmittelmarkt und die untergeordnete Sortimentsgruppe im Sondergebiet. Damit wird ein bestimmter Anlagentyp bzw. eine Einzelhandelskategorie definiert. Die 1.200 qm Verkaufsfläche weisen das marktuübliche Maß für einen Vollsortimenter auf und würden den Bestrebungen der Stadt Schwarzenbek zur Sicherung der Nahversorgung Rechnung tragen.

Der Lebensmittelfrischemarkt gilt mit der hier möglichen Verkaufsfläche von 1.500 qm als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese sind (außer in Kerngebieten) nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Gemäß Wirkungsanalyse für die geplante Zusammenlegung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen beläuft sich die gesamte und individuell berechnete Kaufkraft (Nachfragevolumen) für den Einzelhandel im Marktgebiet Schwarzenbek auf jährlich 111,25 Mio. €, wovon etwa 47,5 % (52,49 Mio. €) für Güter des täglichen/kurzfristigen Bedarfs ausgegeben werden. Soweit diese verfügbare Kaufkraft nicht im eigenen Marktgebiet verausgabt wird, profitieren andere Handelsstandorte außerhalb des Marktgebietes davon.¹

¹ MR Consultants, Stefan Pötzsch: Einzelhandels- und Wirkungsanalyse 21493 Schwarzenbek, Hamburg 10/2012, S. 21

Im Marktgebiet ist in der untersuchten Warengruppe ein Verkaufsflächenbestand von insgesamt rd. 9.440 qm aufgenommen und dokumentiert worden und dient als Basis für die Umsatzermittlung im Marktgebiet. Im Untersuchungsraum wird auf dieser Basis ein Einzelhandelsumsatz für das Segment des kurzfristigen Bedarfs in Höhe von etwa 46,7 Mio. € erwirtschaftet.²

Nach dem Abgleich der Kaufkraft mit dem erzielten Umsatz ist festzustellen, dass die Stadt Schwarzenbek mit ihrem zum Marktgebiet gehörenden Umlandgemeinden aktuell etwa 46,7 Mio. € (ca. 89 %) der eigenen Kaufkraft von etwa 52,5 Mio. € im Bereich des kurzfristigen Bedarfs vor Ort binden kann. Das bedeutet wiederum, dass die ungebundene Kaufkraft von ca. 11 % (etwa 5,8 Mio. €) in andere Marktgebiete abfließt.³ Diese Kaufkraftbindungsquote ist für das Unterzentrum mit einer Verantwortung von ca. 20.300⁴ Menschen und vor dem Hintergrund eines steigenden Kaufkraftzuflusses durch Touristen (i.d.R. Tagesausflügler) dennoch verbesserungswürdig und – fähig.⁵

Die bereits bestehende gute Kaufkraftbindungsquote bietet mit Zusammenlegung der vorhandenen Verkaufsflächen im Plangebiet nur geringe Steigerungspotenziale. In der Wirkungsanalyse wurde ein zusätzlicher Umsatz von etwa 515.000 €⁶ prognostiziert. Aufgrund des relativ geringen umverteilungsrelevanten Umsatzvolumens ist davon auszugehen, dass eine Umsatzumverteilung nur in geringem Umfang eintreten wird. Zudem trägt die Beschränkung der Verkaufsflächenzahl im Sondergebiet dazu bei, eine erhebliche Umverteilung der nahversorgungsbedingten Kaufkraft und damit gefährdende Auswirkungen auf innerstädtische Einzelhandelsstandorte bzw. andere Versorgungsstandorte zu vermeiden.

Aus der Gesamtbetrachtung der Nachfragevolumina und der Umsätze im Marktgebiet bewegt sich das Planvorhaben innerhalb der eigenen Kaufkraftpotenziale, denn selbst nach Realisierung der Verkaufsflächenzusammenlegung verbleiben immer noch ca. 5,3 Mio. € an ungebundener Kaufkraft für die hier untersuchte Warengruppe im Marktgebiet von Schwarzenbek, die in andere Märkte abfließen. Die berechneten Umsätze des hier gegenständlichen Standortes werden demnach aus dem eigenem Marktgebiet generiert. Eine Beeinträchtigung anderer Marktgebiete und Kommunen kann als ausgeschlossen angenommen werden.

Im Resultat wird die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 vorgelegte Planung die Nahversorgung am untersuchten Standort stabilisieren und für die Zukunft sichern, ohne das kritische Schwellenwerte bezüglich der Umsatzverteilung erreicht werden, da im Marktgebiet ausreichend ungebundenen Kaufkraft vorhanden ist und somit eine Raumverträglichkeit der Planung als sichergestellt gilt.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung sowie alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 nicht verändert.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Süden des Geltungsbereiches verlaufende Hamburger Straße (B 207) mittels bestehender Grundstückszufahrt zum Verbrauchermarkt ausreichend erschlossen. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

² Ebenda, S. 23-24

³ MR Consultants, Stefan Pölzsch: Einzelhandels- und Wirkungsanalyse 21493 Schwarzenbek, Hamburg 10/2012, S. 26

⁴ Ebenda, S. 18

⁵ Ebenda, S. 25

⁶ Ebenda, S. 29

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen innerhalb der Hamburger Straße sichergestellt.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 nicht hervorgerufen.

5.3.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.3.4 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche werden keine Emissionen aus Mehrverkehren angesichts der gewerblichen und verkehrlichen Vorbelastungen generiert.

5.3.5 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht bekannt.

Einleitung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 – „Steinkamp“ sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren, auch Änderungen, einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

6.1.1 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen des Umweltberichts umfassen:

- Einzelhandels- und Wirkungsanalyse 21493 Schwarzenbek, erarbeitet durch MR Consultants, Hamburg, Oktober 2012

6.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits vorhandenen REWE Verbrauchermarkts auf höchstens 1.500 qm ermöglicht werden. Die vorgesehenen Veränderungen des Verbrauchermarkts beziehen sich dabei ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes. Durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand soll die derzeitige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes erweitert werden. Zur Vermeidung einer Erhöhung der bisher möglichen Verkaufsflächengröße von 1.200 qm für den Verbrauchermarkt wird die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass für das Sortiment Getränke eine Mindestverkaufsfläche festgesetzt wird, die der bisherigen Verkaufsflächengröße des Getränkehandels entspricht. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 gelten unverändert fort, da sich weder der Standort des eingeschossigen Gebäudes im Norden des Plangebietes noch seine Kubatur oder Fassadengestaltung verändert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die bestehende Grundstückszufahrt in der Hamburger Straße (B 207). Die Lage der bereits vorhandenen Stellplätze im Süden des Verbrauchermarktes wird ebenfalls unverändert beibehalten.

Die das Plangebiet einfassenden Rasen- und Nebenflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 nicht verändert.

6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Es sind die gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) enthält für den betrachteten Landschaftsraum keine übergeordneten Vorgaben.

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen und keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 sowie § 30 BNatSchG zu berücksichtigen, nach denen Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, unzulässig sind.

Insgesamt wird den Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen entsprochen, indem die Planung keine erheblich negativen Planfolgen auslöst (z.B. hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen oder des Lokalklimas).

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für das Plangebiet die reale Situation vor Ort und die planungsrechtlich bisher möglichen Bebauungen und Versiegelungen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

6.2.1.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet wird im Norden von einem Verbrauchermarkt mit angrenzendem Getränkemarkt genutzt. Südlich ist dem Gebäudebestand eine Stellplatzanlage vorgelagert. Da es sich um ein Privatgrundstück handelt, hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die menschliche Erholung. Zudem ist das Landschaftserleben im und am Plangebiet bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich eingeschränkt. Einzig die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlich geprägten Flächen stellen für die Bewohner der Stadt Schwarzenbek eine wichtige Erholungsfunktion dar.

Das südöstlich des Plangebiets entfernt gelegene Wohngebiet wird durch Gewerbebetriebe nördlich der B 207 sowie durch Verkehrslärm der Fahrzeuge auf der B 207 belastet.

6.2.1.1.1 Bewertung der Auswirkungen

Die vorgesehenen Veränderungen des Verbrauchermarktes beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes. Durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand soll die derzeitige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes erweitert werden. Eine Änderung in der Grundstücksnutzung sowie in der Außenwahrnehmung des Verbrauchermarktes nebst Getränkehandel ist nicht vorgesehen. Veränderungen im Betriebsablauf (Anliefer- und Kundenverkehr, Abwicklung des ruhenden Verkehrs) sind ebenfalls nicht Gegenstand der Planungen. Ebenso werden die das Grundstück einfassenden Rasen- und Nebenflächen unverändert beibehalten. Eine nennenswerte Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Veränderungen. Auch für die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlich geprägten Flächen hat die Planung keine Verschlechterung zur Folge. Durch die Beibehaltung der Rasen- und Nebenflächen wird weiterhin ein Puffer im Übergangsbereich zur umgebenden Landschaft planungsrechtlich gesichert.

6.2.1.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von bebauten und befestigten Flächen eingenommen. Lediglich zur Eingrünung des Plangebiets wird es allseitig von Rasenflächen eingefasst. Vereinzelt werden diese im Osten bereits durch einen linearen Gehölzbestand in Form eines geschützten Knicks geprägt. Die bereits durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 56 vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen zur Neuanlage des Knicks im Nordosten bzw. zur Anlage einer halbruderalen Staudenflur im Osten des Sondergebietes werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 unverändert beibehalten. Weiterhin sieht der bestehende Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern vor, um das Plangebiet im Süden, Westen und Norden einzugrünen. Die Flächen werden mit Änderung des Bebauungsplans ebenfalls unverändert beibehalten. Derzeit ist lediglich im Nordwesten ein junger Gehölzbestand zu erkennen. Eine Fortentwicklung der beabsichtigten Eingrünung ist anzunehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Knick sowie die jungen Gehölzbestände im Nordwesten vermutlich den wertgebenden Bestandteil des Planänderungsbereichs aus Sicht von Natur und Landschaft darstellen. Neben Gliederungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen diese Landschaftselemente Lebensraumfunktionen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und halten den Biotopverbund zumindest kleinräumig aufrecht.

6.2.1.2.1 Bewertung der Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für das vorgesehene Planvorhaben werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt. Vielmehr sehen die bereits bestehenden grünordnerischen Festsetzungen, die unverändert beibehalten werden, zukünftig eine deutliche Eingrünung des Plangebiets vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert beibehalten und greifen nicht in gehölzbestandenen Flächen ein. Damit kann ein Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ausgeschlossen und die mit bestehendem Bebauungsplan beabsichtigte einbindende, abschirmende und gliedernde Wirkung der Gehölzstrukturen erhalten werden.

6.2.1.3 Boden

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Ein Großteil des Planänderungsbereichs ist bereits hochgradig versiegelt und überbaut. Auf den nicht überbauten, bewachsenen Restflächen sind mäßig beeinträchtigte Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen anzunehmen.

6.2.1.3.1 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der nur auf den Innenraum des Verbrauchermarktes bezogenen Veränderung durch die Verkaufsflächenzusammenlegung im Sondergebiet kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren Verlusten und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Bodenleben, natürliche Fruchtbarkeit, Gasaustausch und Boden als Vegetationsstandort).

6.2.1.4 Wasser / Grundwasser

6.2.1.4.1 Grundwasser

Es liegen keine Informationen zur Grundwassersituation für das Planänderungsgebiet vor. Die bestehenden hohen Versiegelungsraten tragen indirekt zum Grundwasserschutz bei. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 vorhandenen Festsetzungen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

6.2.1.4.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der straßenbegleitenden Gräben beidseitig der Hamburger Straße (B 207) keine Oberflächengewässer. Im Osten des Plangebietes verläuft zudem der Hegegraben, welcher in seinem Verlauf auf die Hamburger Straße (B 207) trifft und dort zur Querung der Straßenverkehrsfläche verrohrt wird. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 aufgeführt.

6.2.1.4.3 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der nur auf den Innenraum des Verbrauchermarktes bezogenen Veränderung durch die Verkaufsflächenzusammenlegung im Sondergebiet kommt es nicht zu weiteren Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen haben mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 unverändert Bestand, so dass das anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickert werden kann. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist demnach nicht anzunehmen.

6.2.1.5 Klima / Luft

Angesichts der vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes ist von einer lufthygienischen und kleinklimatischen Belastungssituation auszugehen. Ausgleichende Wirkungen haben lediglich die Gehölzbestände, allerdings nur auf lokaler Ebene.

Auch trägt die Verkehrsbelastung der angrenzenden B 207 bereits jetzt zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft bei.

6.2.1.5.1 Bewertung der Auswirkungen

Weitergehende Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes, welche grundsätzlich auf eine Beseitigung von Grünmasse (Gehölzbeständen) zurück zu führen sind, werden durch die vorgesehene Verkaufsflächenzusammenlegung nicht eintreten. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden erhalten bzw. durch die bereits bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 ergänzt, sodass keine Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird primär durch die Lage am Siedlungsrand der Stadt Schwarzenbek bestimmt. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort wird es überwiegend durch das Betriebsgebäude und befestigte Flächen geprägt.

Bedeutende für das Landschafts- bzw. Ortsbild prägende Gehölzbestände sind im Plangebiet lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze in Form des Knicks vorzufinden, der im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert Bestand hat. Die das Plangebiet einfassenden Rasen- und Nebenflächen weisen derzeit lediglich junge Grünbestände auf. Mit entsprechender Wuchsdauer werden sie zukünftig eine Abschirmungs- und Einbindungsfunktionen zur umgebenden landwirtschaftlich geprägten Umgebung wahrnehmen.

6.2.1.6.1 Bewertung der Auswirkungen

Der Verbrauchermarkt mit angrenzendem Getränkemarkt im Norden des Plangebietes wird am Standort in Kubatur und Fassade unverändert bestehen bleiben. Auch sonstige Veränderungen in der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und des Anliefer- und Kundenverkehrs sowie in der Nutzung der das Plangebiet einfassenden Rasen- und Nebenflächen sind nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans, so dass die bisher am Standort vorzufindende Situation im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild unverändert fortbesteht. Vielmehr werden nach entsprechender Wuchsdauer, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 mittels Anpflanzgebot vorgesehenen Gehölze, eine deutliche Eingrünung des Plangebiets bewirken.

6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 83) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.2.1.7.1 Bewertung der Auswirkungen

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

6.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie

Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung eine lediglich auf den Innenraum des Verbrauchemarktes bezogene Veränderung durch die Verkaufsflächenzusammenlegung im Sondergebiet beinhaltet. Planungsinhalte, die Auswirkungen auf Schutzgüter haben, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 nicht verfolgt. Somit unterbleiben auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. aus Verlagerungseffekten.

Weiterhin sind Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. der weitergehenden bereits jetzt zulässigen Ausnutzungen ist für kein Schutzgut von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Durch die Planung entstehen keine Mehrbeeinträchtigungen.

6.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Planänderungsbereichs nach den bisher geltenden Festsetzungen richten, was bedeutet, dass die Verkaufsflächen des im Norden befindlichen Verbrauchemarkts nicht mit den Verkaufsflächen des angrenzenden Getränkehandels zusammengelegt werden können. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben jedoch unverändert.

Die beabsichtigte Flächenzusammenlegung bzw. -erweiterung verfolgt in erster Linie betriebswirtschaftliche Ziele. Zwar wird die Erweiterung nicht mit einer proportionalen Ausweitung des Sortiments einhergehen, doch erlaubt die angestrebte Gesamtverkaufsfläche eine ansprechende Präsentation des derzeit vorhandenen Warenangebotes entsprechend dem Bedarf für große Lebensmittelmärkte und gewährleistet damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Erhöhung der Kundenzufriedenheit, was im Resultat der Sicherung des Umsatzes gegen wettbewerbliche Einflüsse und dem Kundenservice zuträglich ist. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht daher die Gefahr, dass der bestehende Verbrauchemarkt nicht erhalten werden kann und damit eine vollumfängliche Nahversorgung des Stadtgebiet Schwarzenbek mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs nicht mehr sichergestellt ist. Um dennoch eine Nahversorgung innerhalb des Markgebietes zu gewährleisten, würden Einzelhandelsbetreiber auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen müssen, was mit einem deutlicheren Flächenverbrauch, einer höheren Bodenversiegelung und einem größeren Verkehrsaufkommen einhergehen kann, da die heute vorhandene Synergie zwischen dem Verbrauchemarkt und dem Getränkehandel eventuell verloren geht.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Aufgrund der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Verkaufsflächenerweiterung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Bestandteile der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen zu erwarten. Aus diesem Grund werden keine Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Fläche zum Anpflanzen, private Grünfläche) gelten mit Änderung des Bebauungsplans unverändert weiter fort und dienen in erster Linie der besseren Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung. Zudem werten sie den bestehenden Einzelhandelsstandort auf. Damit haben diese Begrünungsmaßnahmen auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter, so beispielsweise auf die Schaffung von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, auf die Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, auf die Regulierung des Kleinklimahaushaltes etc.

6.2.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Bebauungsplanänderung die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes beinhaltet, das gegenwärtig betrachtete Plangebiet demnach also bereits entsprechend genutzt wird.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten (Sondergebiet-Einzelhandel) blieben die Auswirkungen des derzeitigen Einzelhandelsstandortes entsprechen unverändert bestehen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittel-Frischemarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm. Die vorgesehenen Veränderungen des Verbrauchermarkts beziehen sich dabei ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes. Durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand soll die derzeitige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes erweitert werden. Zur Vermeidung einer Erhöhung der bisher möglichen Verkaufsflächengröße von 1.200 qm für den Verbrauchermarkt wird festgesetzt, dass für das Sortiment Getränke eine Mindestverkaufsfläche vorzuhalten ist, die der bisherigen Verkaufsflächengröße des Getränkehandels entspricht. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 gelten unverändert fort, da sich weder der Standort des eingeschossigen Gebäudes im Norden des Plangebietes noch seine Kubatur oder Fassadengestaltung verändert.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter ergeben sich keine negativen Planfolgen.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird der Bebauungsplan geändert. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 gelten, mit Ausnahme der Festsetzung 1.1 weiter fort.

8 Kostenangaben

8.1 7.1 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 26.04.2013 gebilligt.

Stadt Schwarzenbek, den

3. Mai 2013



Fl. R. W. M.

(Unterschrift)

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56
„Steinkamp“
der Stadt Schwarzenbek**

1 **Anlaß und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56
„Steinkamp“**

Die Stadt Schwarzenbek plant im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Steinkamp“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes von derzeit ca. 1.183 qm um die Fläche des bisherigen Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 268 qm auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.451 qm.

Die beabsichtigte Flächenerweiterung verfolgt in erster Linie betriebswirtschaftliche Ziele, denn sie ermöglicht eine ansprechende Präsentation des derzeit vorhandenen Warenangebotes entsprechend dem Bedarf für große Lebensmittelmärkte und gewährleistet damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Erhöhung der Kundenzufriedenheit, was im Resultat der Sicherung des Umsatzes gegen wettbewerbliche Einflüsse und dem Kundenservice zuträglich ist. Für die Zukunft dient die Zusammenlegung der Verkaufsflächen damit der Standortsicherung und in diesem Sinne der Gewährleistung einer vollumfänglichen Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

Die Veränderungen beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes, welche durch den Rückbau einer nicht tragenden Wand ermöglicht werden. Eine Veränderung der Fassade oder der Kubatur erfolgt nicht. Ebenso sind auch keine Änderungen hinsichtlich der Stellplätze und der Zu- und Abfahrten geplant.

2 **Kurzdarstellung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Steinkamp“**

Das Plangebiet ist bereits gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Zielkonform ist im Sondergebiet bisher lediglich ein Lebensmittel-frischemarkt mit branchenüblichem Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm möglich. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Zur Schaffung von Synergieeffekten ist zudem ein den Lebensmittelmarkt ergänzendes Angebot durch einen Getränkehandel mit höchstens 300 qm Verkaufsfläche nach geltendem Planrecht möglich. Derzeit wird damit eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm festgesetzt, was im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird. Gegenstand der Änderung ist vielmehr die bisherige Verkaufsflächenzuordnung.

Die im Rahmen der 1. Änderung verfolgte Planung beinhaltet, die Flächen des Getränkemarktes den Flächen des vorhandenen REWE Verbrauchermarktes im Sinne eines einheitlichen Verkaufsraums zuzuschlagen, womit das Angebot des Getränkemarktes in den Verbrauchermarkt integriert wird. Die bisherige Festsetzung wird also insoweit geändert, als dass die bisherige Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm nun auf eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm erhöht wird. Davon ist für das Sortiment Getränke eine Verkaufsfläche von mindestens 268 qm vorzuhalten.

Die im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung sowie alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 nicht verändert.

3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 27.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 04.12.2012.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 12.12.2012 bis zum 02.01.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06. Dezember 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 5.02.2013 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2013 bis zum 28.03.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.2.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus dem Text, am 26.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. der weitergehenden bereits jetzt zulässigen Ausnutzungen ist für kein Schutzgut von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Somit sind durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine Mehrbeeinträchtigungen der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen zu erwarten. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch die beabsichtigte Planung nicht notwendig.

Die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Fläche zum Anpflanzen, private Grünfläche) gelten mit Änderung des Bebauungsplans unverändert weiter fort und dienen in erster Linie der besseren Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung. Zudem werten sie den bestehenden Einzelhandelsstandort auf. Damit haben diese Begrünungsmaßnahmen auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter, so beispielsweise auf die Schaffung von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, auf die Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, auf die Regulierung des Kleinklimahaushaltes etc.

5 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Bebauungsplanänderung die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes beinhaltet, das gegenwärtig betrachtete Plangebiet demnach also bereits entsprechend genutzt wird.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten (Sondergebiet-Einzelhandel) blieben die Auswirkungen des derzeitigen Einzelhandelsstandortes entsprechen unverändert bestehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Planänderungsbereichs nach den bisher geltenden Festsetzungen richten, was bedeutet, dass die Verkaufsflächen des im Norden befindlichen Verbrauchermarkts nicht mit den Verkaufsflächen des angrenzenden Getränkehandels zusammengelegt werden können. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben jedoch unverändert.

9 Ergebnisse der Abwägung

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei, Abt. StK 3 Landesplanung

Die Anmerkungen des Referats für Städtebau und Ortsplanung wurden zur Kenntnis genommen und bezüglich der Nichtfestsetzung der Anzahl von Betrieben gefolgt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Stellungnahme wie folgt redaktionell angepasst:

„Im Sondergebiet Einzelhandel –SO Einzelhandel– sind ausschließlich Lebensmittel-Frischemärkte mit dem branchenüblichen Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm zulässig. ...“

Die in der Festsetzung Nr. 1.1 weiterhin vorgesehene Mindestgröße der Verkaufsfläche von 268 qm für das Sortiment Getränke wird unverändert beibehalten. Diese für das Getränkesortiment festgesetzte Mindestgröße entstammt den Angaben der Verträglichkeitsanalyse, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Steinkamp“ zur Prüfung der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens durchgeführt wurde. Die festgesetzte Flächengröße (268 qm) entspricht dabei der Größe des bisherigen am Standort vorhandenen Getränkemarktes was sicherstellen soll, dass die bisherige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inklusive branchenüblichem Nonfood-Sortiment entsprechend dem bisherigen Planrecht weiterhin auf ein Maß von etwa 1.200 qm begrenzt wird. Eine Beeinträchtigung anderer Marktgebiete und Kommunen durch die beabsichtigte Planung kann damit als ausgeschlossen gelten.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Der Hinweis des archäologischen Landesamtes, die Denkmalschutzbehörde bei während der Erdarbeiten entdeckten Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB berücksichtigt und ist als Hinweis in die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 aufgenommen worden.

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, LKA 3 Kampfmittelräumdienst

Der Hinweis des Landeskriminalamtes zum Umgang mit Zufallsfunden von Munition wurde zur Kenntnis genommen und war bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Gegenstand der Abwägung.

Handwerkskammer Lübeck

Die Hinweise der Handwerkskammer Lübeck wurden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Handwerksbetriebe vorzufinden. Ferner wurden von der Handwerkskammer Lübeck keine Hinweise zu eventuell durch die vorgesehene Planung beeinträchtigten Handwerksbetrieben vorgebracht, so dass eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben nicht zu erwarten ist.

Deutsche Telekom AG, T-Com, Niederlassung Nord

Die Hinweise der Deutsche Telekom AG wurden zur Kenntnis genommen. Ein Straßenausbau ist in Folge erschlossen, der Bebauungsplanänderung weder vorgesehen noch notwendig. Das Gebiet ist bereits

AG 29

Die Hinweise der AG 29 wurden zur Kenntnis genommen. Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards finden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen der Realisierung der Planung Berücksichtigung.

Stadt Schwarzenbek, den

3. Mai 2013



FL Runt
(Unterschrift Bürgermeister)