

**Satzung der Stadt Schwarzenbek
über die**

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 (Lupus-Park)

für das südöstlich der Möllner Straße und südwestlich des Hans-Koch-Rings
gelegene Sondergebiet Einzelhandel

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24. September 2015 folgende 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 als Satzung beschlossen.

Einzig Änderung

Für den in der Anlage zu dieser Satzung umrandeten Geltungsbereich (Flurstücke 20/11, 20/6 und 20/16) wird der erste Anstrich der textlichen Festsetzung (Teil B) 1.4.1 gestrichen und durch folgenden Anstrich ersetzt:

„Im SO1-Gebiet sind nur Tankstellen mit höchstens 100 qm Ladenverkaufsfläche, SB-Waschanlagen, Schnellrestaurants sowie (als Höchstmaß)
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 1200 qm Verkaufsfläche

(...) zulässig.“

Hinweis

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen der ersten bis achten Änderung sind von der textlichen Änderung der 9. Änderung nicht berührt.

Verfahrensvermerke

1. Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 07. Juli 2015 für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Lupus-Park" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.
2. Mit Schreiben vom 24. Juli 2015 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.
3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 28. Juli 2015 bis zum 31. August 2015 im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek während der Dienstzeiten 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 20. Juli 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 24. September 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 24. September 2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
6. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, den 20.10.2015




Ute Borchers-Seelig
(Bürgermeisterin)

7. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28. Okt. 2015 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 29. Oktober 2015 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 29. Okt. 2015




Ute Borchers-Seelig
(Bürgermeisterin)

STADT SCHWARZENBEK

BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55 (LUPUS-PARK) DER STADT SCHWARZENBEK

FÜR DAS SÜDÖSTLICH DER MÖLLNER STRASSE UND SÜDWESTLICH
DES HANS-KOCH-RINGS GELEGENE SONDERGEBIET EINZELHANDEL

Stand: 14.10.2015

Stadt Schwarzenbek
Fachbereich Bauen und Umwelt
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek
Fon: 0 41 51 / 88 11 65
Fax: 0 41 51 / 88 12 90
E-Mail: hermann.boldt@schwarzenbek.de

Planungsbüro:
Evers & Küssner
Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 0 40 / 25 77 67 37 0
Fax: 0 40 / 25 77 67 37 9
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040 – 25 77 67 37-0
Fax 040 – 25 77 67 37-9

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2 Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsanlass / Planungserfordernis	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1 Landesentwicklungsplan.....	3
2.2 Regionalplan.....	5
2.3 Flächennutzungsplan.....	6
2.4 Geltendes Planrecht	6
2.5 Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens .	7
2.6 Allgemeine Umweltvorprüfung des Einzelfalls.....	9
3. EINORDNUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN.....	20
3.1 Raumordnerische Verträglichkeit.....	20
3.2 Art der baulichen Nutzung	23
3.3 Kostenangaben.....	24

ANLAGE

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

1. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat in seiner Sitzung am 07. Juli 2015 einer 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lupus-Park“ der Stadt Schwarzenbek für das Grundstück Hans-Koch-Ring 4 – Flurstücke 20/11, 20/6 und 20/16 der Flur 4 von Schwarzenbek (Stand Juli 2015) – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen sowie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom 24. Juli 2015 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 28. Juli 2015 bis zum 31. August 2015 im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20. Juli 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange am 24. September 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 24. September 2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Seiten 1548, 1551),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

Für die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 geschaffen werden. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür bestehenden Anwendungskriterien sind erfüllt, wenn

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.

Die genannten Anwendungskriterien sind erfüllt. Die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 dient der Innenentwicklung im Sinne der Erweiterung im Bestand. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 Quadratmeter. Gemäß des Umweltberichts zum Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 55 sind Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete mit Bedeutung für Brutvögel oder Gastvögel sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Aufgrund der bereits erfolgten Untersuchungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen im Ursprungsbebauungsplan beziehungsweise den für das Plangebiet relevanten Änderungen sind in Folge der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde auf den Umweltbericht verzichtet. Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung wird im Wesentlichen auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 55 mit Umweltbericht verwiesen.

1.2 Geltungsbereich

Da mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.4.1, die sich ausschließlich auf das Gebiet „SO 1 Einzelhandel“ bezieht, geändert wird, ist von der Änderung auch nur das mit „SO 1 Einzelhandel“ bezeichnete Gebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 20/11, 20/6 und 20/16 (siehe Anlage Abgrenzung Geltungsbereich).

1.3 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Stadt Schwarzenbek hat zum Ziel ihre Nahversorgungsfunktion gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans zu sichern und auszubauen. Dabei rücken Bestandlagen der Nahversorgung in den Fokus der Entwicklung. Die Erweiterungsabsichten der Aldi Vertriebs GmbH & Co. KG stimmen mit den Planungszielen der Stadt Schwarzenbek überein, die Grundversorgung mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu sichern. Der Vorhabenträger plant eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters. Das Vorhaben verfolgt die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 945 Quadratmeter auf zukünftig 1.200 Quadratmeter. In diesem Zusammenhang wird das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt. Zur Vorhabenrealisierung ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich der maximalen Verkaufsfläche für Lebensmittel-Discounter notwendig und gab damit den Planungsanstoß für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 im Juli 2015.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Das Landesentwicklungsprogramm Schleswig-Holstein (in der Fassung vom Oktober 2010) legt Ziele und Grundsätze der räumlichen Ordnung für das Bundesland Schleswig-Holstein fest, die für die Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 in Schwarzenbek relevant sind und Berücksichtigung finden. Im Folgenden werden die für die Bebauungsplanänderung relevanten Aussagen des LEP 2010 dargestellt und in den Zusammenhang gebracht.



Abb.1: raumordnerische Einordnung der Stadt Schwarzenbek (Ausschnitt aus dem LEP, 2010)

Einordnung in den Ordnungsraum Hamburg

„Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten.“ (1.3_1Z)

Die Stadt Schwarzenbek ist auf Basis von Pendlerverflechtungen, Siedlungsdichte und Arbeitsplatzzentralität dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet und befindet sich in dessen östlichem Randgebiet. Die räumliche Bindung an Hamburg ist durch die Siedlungsachse von Hamburg-Bergedorf über Reinbek festgelegt, deren äußeren Siedlungsschwerpunkt die Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum bildet. Zudem grenzt Schwarzenbek an einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, wodurch von zusätzlichem Kundenverkehr für die Einzelhandelslagen der Stadt ausgegangen werden kann.

Leitbild der Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Als Unterzentrum und äußerer Siedlungsschwerpunkt im Ordnungsraum Hamburg fällt Schwarzenbek die Verantwortung einer nachhaltigen und auf räumliche Konzentration orientierten Siedlungsentwicklung zu. Im Rahmen der Konversion des ehemaligen BGS-Geländes übernimmt der heutige LUPUS-Gewerbepark die Funktion eines kompakten und flächensparenden Gewerbegebietes an der Schnittstelle zwischen Stadtrand und dem ländlichen Umland Schwarzenbeks. Um weiterhin zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt beizutragen, bedarf es der zukünftigen Modernisierung durch Umbau- oder Ersatzbaumaßnahmen bestehender Gebäude im Gewerbepark, um der demografischen Entwicklung und den gehobenen wirtschaftlichen Ansprüchen zu begegnen.

Zentralörtliches System

„Zentraler Ort oder Stadtrandkern ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestufteten Gemeinde. (2.2_1Z)

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. (2.2_2Z)

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

Jedem Zentralen Ort sind entsprechend seiner zentralörtlichen Einstufung Verflechtungs-/ Versorgungsbereiche zugeordnet. (2.2_4Z)

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. (2.2_5G)

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ (2.2.3_1Z)

Als Unterzentrum ist Schwarzenbek ein Schwerpunkt für die Sicherung und Stärkung der Infrastruktur, Nahversorgungseinrichtungen, sowie der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung. Die Funktion des Unterzentrums umfasst dabei die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs, die es zu sichern und durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu stärken gilt.

Städtebauliche Entwicklung

„Insbesondere Zentrale Orte sollen Vorsorgestrategien und Konzepte entwickeln, die städtebauliche Anpassungserfordernisse aufgrund demographischer und wirtschaftsstruktureller Veränderungen aufzeigen. (2.7_1G)

Die Siedlungsentwicklung soll mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich von Haltestellen, insbesondere spurgebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel, soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.“ (2.7_5G)

Diesen Grundsätzen liegt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch die Inanspruchnahme und die Weiterentwicklung von im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach §34 BauGB zugrunde. Demnach ist die Verdichtung von Bestandsstrukturen durch Erweiterungs- oder Ersatzbaumaßnahmen als zielführend anzusehen, sofern die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Eigenart des Gebietes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Einzelhandel

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. (...) Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. (2.8_1G)

In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. (2.8_2G)

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dementsprechend vorbehalten sind → Unterzentren

mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandels-einrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben (...).“ (2.8_5Z)

Der Landesentwicklungsplan erlaubt der Einzelhandelsentwicklung in Unterzentren einen Spielraum von bis zu 5.000 Quadratmetern bezüglich der Verkaufsflächengrößen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs. Dem Einzelvorhaben ist demnach ein großer Rahmen der Verträglichkeit und Zulässigkeit gesetzt, die es jedoch für jedes Einzelvorhaben zu prüfen gilt. Generell ist der Grundsatz zu befolgen, die Grundversorgung der gesamten Bevölkerung innerhalb eines raumordnerisch vorgegebenen Betrachtungsraums zu sichern.

Die Bewertung der raumordnerischen Verträglichkeit erfolgt im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben und wird in Punkt C 1 wiedergegeben.

2.2 Regionalplan - Planungsraum 1 (1998)

Der Regionalplan übernimmt die Festlegung des Landesentwicklungsplans, in dem Schwarzenbek als Unterzentrum und äußerer Siedlungsschwerpunkt der östlichen Entwicklungsachse über Bergedorf – Reinbek im Rahmen des zentralörtlichen Systems einen besonderen Stand einnimmt, der in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt.

Dementsprechend sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Unterzentrums und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur weiter betrieben werden. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achsenschwerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden und auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und der besonderen Siedlungsräume. Anhand des bestehenden und umfassenden Einzelhandelsangebotes handelt es sich um einen nahversorgungsrelevanten Verbundstandort, der eine hohe Anziehungskraft entfaltet. Im Rahmen der Planung einer Ortsumgebung erhält der LUPUS-Gewerbepark eine direkte Anbindung an die Unterzentren Lauenburg und Trittau sowie an die Bundesautobahn 24.

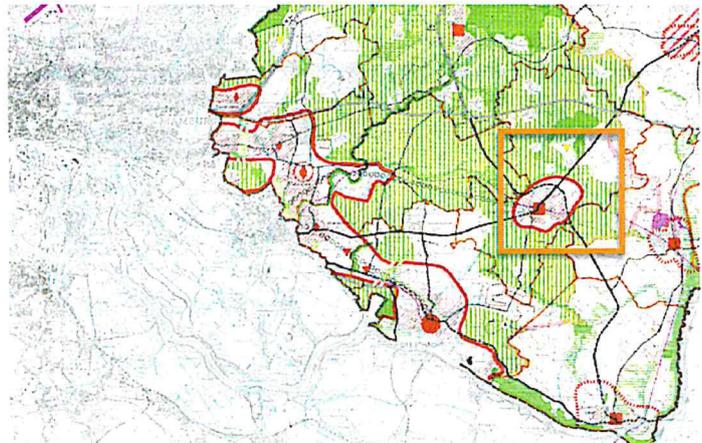


Abb.2: raumordnerische Einordnung der Stadt Schwarzenbek
(Ausschnitt RP-Planungsraum 1, 1998)

2.3 Flächennutzungsplan (2002)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Die Bebauungsplanänderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

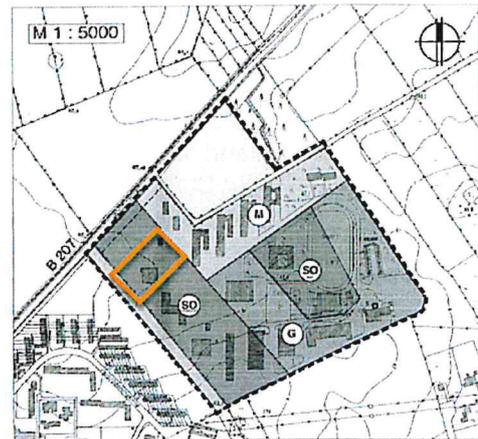


Abb.3: Lage innerhalb des Bebauungsplans Nr.55 mit Darstellung zur Art der Nutzung

2.4 Geltendes Planrecht - Bebauungsplan Nr. 55 (2002)

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 55 mit seiner 1. bis 8. Änderung gemäß dem § 30 Abs. 1 BauGB. Das Erweiterungsvorhaben betrifft die Flurstücke 20/11, 20/6 und 20/16 der Flur 4. Der Bebauungsplan trifft bisher hinsichtlich der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Art der Nutzung für das Gebiet „SO1 Einzelhandel“ unter 1.4.1 folgende textliche Festsetzung:

1.4.1

Im SO1-Gebiet sind nur Tankstellen mit Höchstens 100 qm Ladenverkaufsfläche, SB-Waschanlagen, Schnellrestaurants sowie (als Höchstmaß)

- ein Lebensmittel-Discount mit 900 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit 500 qm Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt mit 850 qm Verkaufsfläche,
- ein Dienstleistungsbereich mit einer Größe von 100 qm

zulässig. Schuhfachmärkte und Fachmärkte für Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren sind nicht zulässig.

Weiterhin ist für das Sondergebiet 1 „Einzelhandel“ eine GRZ von 0,8 und eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 12 Metern festgesetzt.

Die Umsetzung des beschriebenen Vorhabenziels ist mit dem vorliegenden Planungsrecht nicht möglich. Folglich muss der Bebauungsplan geändert werden.

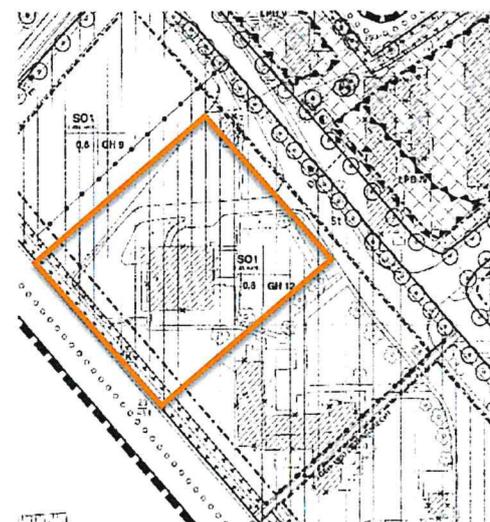


Abb.4: Lage im Sondergebiet 1 „Einzelhandel“ (Flurstücke 20/11, 20/6 und 20/16)

2.5 Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens des Aldi-Lebensmitteldiscountermarkts wurde eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet, in dem die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel am Standort Schwarzenbek und dessen Umland untersucht wurden (Dr. Lademann & Partner, 2015). Bezugnehmend auf die Einstufung der Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum wurden die Bewertungskriterien hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, des Kaufkraftniveaus und der Erreichbarkeitsbeziehungen betrachtet. Auf der räumlichen Mikroebene wurde die zu erwartende Wirkung des Vorhabens auf die Umsatzentwicklung und die Wirkung auf die Nahversorgungsstruktur betrachtet.

Ausgangslage und Vorhabenkonzeption

Die Aldi Vertriebs GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscountermarktes auf 1.200 Quadratmeter am Standort Hans-Koch-Ring 4 im Gewerbepark Lupus der Stadt Schwarzenbek. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55, der das Gebiet bereits als „Sondergebiet Einzelhandel“ festsetzt. Das Bestandsgebäude soll durch einen Neubau auf selbigem Grundstück ersetzt werden.

Rahmendaten des Makrostandortes Schwarzenbek

Das Gutachten umfasst die sozioökonomischen Rahmendaten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, des Marktraums und der Erreichbarkeitsbeziehungen, die im Folgenden kurz dargestellt sind.

Bevölkerungsentwicklung

Basierend auf den Daten des Statistikamtes Nord verzeichnete die Stadt Schwarzenbek einen Bevölkerungszuwachs von 2% zwischen den Jahren 2011 und 2014. Gemäß des Standes 2014 leben in Schwarzenbek nahezu 15.300 Einwohner/Innen. Es wird angenommen, dass sich der Trend der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren fortsetzt, sodass weiterhin mit einem leichten Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Zum möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Erweiterungsvorhabens wird eine Bevölkerungszahl von etwa 15.400 Einwohner/Innen angenommen.

Marktraum

Neben der Stadt Schwarzenbek selbst umfasst der Verflechtungsraum zur Nahversorgung insgesamt die Gemeinden Basthorst, Brunstorf, Elmenhorst, Fuhlenhagen, Grabau, Groß Pampau, Grove, Havekost, Kankelau, Kollow, Möhnsen und Sahms. Jedoch liegen die Gemeinden Brunstorf, Kollow, Gülzow und Basthorst nicht in dem zukünftigen Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens. Für die Mehrheit der im Verflechtungsraum befindlichen Gemeinden stellen der LUPUS-Gewerbepark und der Vorhabenstandort den raumprägendsten Nahversorgungsbereich dar. Dies ergibt sich aus der verkehrsgünstigen Lage und dem Fehlen von Nahversorgungseinrichtungen im ländlichen Raum.

Die Erreichbarkeitsbeziehungen

Die Anbindung durch den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle an der B207 in 150 Metern Entfernung zum Vorhabenstandort gewährleistet. Die südlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Haupteinfahrt erfolgt über die Bundesstraße 207 (Möllner Straße) als eine der bedeutenden Verkehrsachsen der Stadt Schwarzenbek mit Anbindung an die Anschlussstelle „Talkau“ der Bundesautobahn 24. Mit der geplanten Ortsumgehung wird der LUPUS-Gewerbepark

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

um eine direkte Anbindung an die Bundesstraßen 209 und 404 in Richtung Lauenburg und Trittau sowie an die Anschlussstelle „Schwarzenbek/Grande“ der Bundesautobahn 24 ergänzt.

Gemäß der gutachterlichen Einschätzung ergeben sich anhand der zu erwartenden leichten Bevölkerungszunahme, einer daran gebundenen Erhöhung des Kaufkraftniveaus und auf Basis der bestehenden Ausstrahlkraft des Gewerbeparks Lupus mögliche Impulse für die Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes der Stadt Schwarzenbek. Für die Aldi Vertriebsgesellschaft – und insbesondere für den derzeitigen Standort des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes – ergibt sich das Potenzial einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung, die mit einem erweiterten Warenangebot und einer entsprechenden Erhöhung der Verkaufsfläche initiiert wird. Damit trägt das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für die Stadt Schwarzenbek und ihrem Umland bei.

Angebotsstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im zukünftig zu erwartenden Einzugsgebiet durch die Gutachter durchgeführt. Ein Ergebnis dieser Erhebung ermittelt eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt ca. 6.700 Quadratmetern, auf denen bezüglich des periodischen Bedarfs ein Gesamtumsatz von 33,3 Mio. Euro pro Jahr erwirtschaftet wird.

Je Wert entfallen ca. 2/3 auf den Gewerbepark Lupus (4.130 Quadratmeter Verkaufsfläche, 20,4 Mio. Euro pro Jahr). Das übrige Einzugsgebiet (Innenstadtbereich) umfasst weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Streulage (2.530 Quadratmeter Verkaufsfläche, 12,9 Mio. Euro pro Jahr). Bezüglich des nahversorgungsrelevanten Umsatzes im periodischen Bedarf wurde eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.000 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche ermittelt. Der Aldi- (Gewerbepark Lupus) und der Penny-Lebensmitteldiscountmarkt (Innenstadt) wurden diesbezüglich als Triebfedern der Flächenproduktivität identifiziert.

Für das Einzugsgebiet der Stadt Schwarzenbek liegt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität bei derzeit 109% und wird im Zuge des Erweiterungsvorhabens geringfügig auf 110% ansteigen. Diese Werte deuten auf leichte Nachfragezuflüsse von außerhalb hin. In Hinblick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion von Schwarzenbek ist dies als angemessener Wert zu beurteilen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die großflächigen Nahversorgungsbetriebe ausschließlich auf das Stadtgebiet Schwarzenbek konzentrieren, sich daraus aber kein eindeutiges Nahversorgungszentrum ableiten lässt. Dennoch kann dem Gewerbepark Lupus ein höherer Agglomerationseffekt nachgewiesen werden, was in einer höheren Ausstrahlkraft in den Verflechtungsraum resultiert.

Wirkungsprognose

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird ein generelles Marktwachstum für die Einzelhandelsbetriebe aufgrund des zu erwartenden leichten Bevölkerungsanstiegs prognostiziert. Für die einzelnen Nahversorgungslagen wird aufgrund der Typen- und Angebotsähnlichkeit beziehungsweise -gleichheit keine übermäßige Beeinflussung durch das Vorhaben erwartet, da die Einzelhandelslagen als jeweils gefestigt angenommen werden. Dies ist unter anderem auch auf die räumliche Verteilung der Einzelstandorte sowie deren unterschiedliche Einzugsgebiete und Agglomerationseffekte zurückzuführen.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes sind durch die Gutachter Umsatzzuwächse im periodischen und aperiodischen Bedarf von derzeit insgesamt 5 Mio. Euro auf zukünftig 6 Mio. Euro errechnet worden, wovon etwa 99% auf den periodischen Bedarf entfallen. Die Verkaufsflächenerweiterung führt dabei nicht zu einem proportionalen Anstieg des Umsatzes, sondern dient vielmehr einer attraktiveren Warenpräsentation und einem höheren

Einkaufskomfort. Daraus lässt sich ableiten, dass sich der leicht steigende Marktanteil des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes nicht wesentlich auf die marktwirtschaftliche Konkurrenz auswirkt.

Entgegen einer möglichen Beeinträchtigung wird dem Vorhaben das Potenzial zugesprochen Nachfragezuflüsse für den Standort Schwarzenbek und dessen Nahversorgungslagen, insbesondere für den Gewerbepark Lupus, zu generieren. Dabei wird angenommen, dass sich dadurch die Nahversorgungszentralität der Stadt Schwarzenbek von derzeit 109% nur sehr leicht auf 110% erhöht.

Fazit

Das Gutachten kommt insgesamt zu einem positiven Ergebnis bezüglich der Verträglichkeit des Vorhabens zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes im Gewerbepark Lupus. Die wesentlichen Ergebnisse betreffen:

- den zu erwartenden leichten Bevölkerungszuwachs, der positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung im Nahversorgungsgebiet generell sowie insbesondere für das Vorhaben selbst generiert.
- die Angemessenheit und Verträglichkeit der vorhabenrelevanten Verkaufsfläche, da es sich bezüglich des Kernangebots weiterhin um die grundlegende kurzfristige (periodische) Nahversorgung und nur zu einem geringen Teil um mittel- bis langfristige (aperiodische) Angebote mit wechselnder Angebotsrhythmik handelt. Somit ist keine wesentliche Beeinträchtigung vergleichbarer Einzelhandelsangebote zu erwarten, jedoch eine zunehmende Konkurrenz im Kernangebot nicht ausgeschlossen. Generell wird jedoch von einer gefestigten Angebotsstruktur bei allen Einzelhandelslagen im Gebiet der Stadt Schwarzenbek ausgegangen, die durch das Vorhaben um nahversorgungsrelevante Angebote ergänzt wird.
- das Potenzial eines Nachfragezuflusses in das Nahversorgungszentrum Schwarzenbek. Somit besteht – auch im Zusammenhang mit dem Bevölkerungszuwachs – die Aussicht auf eine stärkere Durchdringung des Marktes (Erhöhung der Nachfrageabschöpfung) innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes und eine positive Umsatzentwicklung zugunsten des Standortes Schwarzenbek und für das Vorhaben selbst ohne dabei eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter Unterzentren hervorzurufen.
- die Attraktivitätssteigerung und zukunftsfähige Sicherung des Gewerbeparks Lupus als wichtigen Verbundstandort der Nahversorgung für die Stadt Schwarzenbek selbst und ihrem nördlich angrenzenden Verflechtungsraum.

Eine detaillierte Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt im Kapitel 3.1.

2.6 Allgemeine Umweltvorprüfung des Einzelfalls

Für die Umsetzung der geplanten Erweiterung des Aldi-Discountermarktes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 geschaffen werden. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür bestehenden Anwendungskriterien sind erfüllt, weil

1. die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. die im Änderungsbereich festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete, bestehen und
4. durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Zu 1.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB und dient der Nachverdichtung im Bestand im Sinne der Innenentwicklung. Die Fläche sowie umliegende Grundstücke sind bereits bebaut.

Zu 2.

Das vom Vorhaben betroffene Baugrundstück mit den Flurstücken 20/6 und 20/16 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.900 Quadratmeter, wovon etwa 7.900 Quadratmeter gemäß der für das Sondergebiet Einzelhandel festgesetzten GRZ von 0,8 als Grundfläche überbaut werden dürfen und damit deutlich unter 20.000 Quadratmeter liegen.

Zu 3.

Im Geltungsbereich des Vorhabens sowie in dessen Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ausgewiesen. Daher besteht durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des genannten Schutzguts.

Zu 4.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 des UVP-Gesetzes ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 Quadratmeter bis 5.000 Quadratmeter eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG durchzuführen, soweit der Prüfwert (1.200 Quadratmeter Geschossfläche) erreicht oder überschritten wird. Da der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt jedoch bereits im Bestand ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist (900 Quadratmeter zulässige Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 55) und eine Geschossfläche von derzeit ca. 1.400 Quadratmeter besitzt, wurde der Prüfwert bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 55 erreicht bzw. überschritten. Aus diesem Grund und weil auch andere Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 55 zugelassen werden sollten, wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung für Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 5.000 Quadratmeter durchgeführt. Die zukünftige Geschossfläche des Discountmarktes im Planänderungsbereich beträgt etwa 1.930 Quadratmeter und ist bereits nach dem geltenden Planrecht zulässig. Die vorhandene Umweltverträglichkeitsuntersuchung bindet somit großflächigen Einzelhandel bis weniger als 5.000 Quadratmeter Geschossfläche automatisch in die Untersuchung über mögliche negative Umweltauswirkungen mit ein. Gemäß der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 ist die lokale Beeinträchtigung der Schutzgüter als nichtig bis mittel eingestuft worden, ohne dabei Störungen in den Wechselwirkungen von überörtlicher Bedeutung hervorzurufen. Ein Nachweis über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ist daher nicht erbracht.

Es sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher, überörtlicher und besonderer Bedeutung innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Für das Erweiterungsvorhaben selbst können demnach keine Umweltauswirkungen begründet werden, die von erheblich nachteiligem Charakter sind. Selbst wenn dennoch eine erneute Umweltprüfung durchgeführt werden würde, kann keine wesentliche Änderung der Umweltauswirkungen durch das Vorhaben begründet und damit kein anderes Ergebnis als das der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 erwartet werden.

Auf die allgemeine Vorprüfung Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG wird daher verzichtet und stattdessen auf die Ausführungen in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und dem zugrundeliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 55 verwiesen.

Selbst für den Fall, dass eine gesonderte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG für den Planänderungsbereich hätte durchgeführt werden müssen, käme diese zu folgendem Ergebnis:

1. Merkmale des Vorhabens¹

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>ca. 9.900 Quadratmeter Bebauungsplanänderungsgebiet, davon ca. 7.900 Quadratmeter Netto-Baugrundstücksfläche gemäß der festgesetzten GRZ von 0,8</p> <p>Für das Vorhaben ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 945 Quadratmeter auf zukünftig 1.200 Quadratmeter geplant.</p> <p>Die Geschossfläche steigt damit von derzeit ca. 1.400 Quadratmeter auf zukünftig ca. 1.930 Quadratmeter bei einem Vollgeschoss</p>	[]	[]	[X]

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Bestandsgebäude (Lebensmitteldiscounter) entfällt. Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erfolgt mittels eines Ersatzneubaus auf bereits vollversiegelten Flächen. Außenanlagen sind Stellplätze, Anlieferzone und technische Nebenanlagen. Der Versiegelungsgrad nimmt gegenüber dem bisherigen Planrecht nicht zu.</p> <p>Die Erschließung der Bauflächen erfolgt unverändert von der Straße Hans-Koch-Ring. Die Zu-/Ausfahrt des Discounters erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten. Für den Anlieferverkehr wird die bestehende Zufahrt im rückwärtigen Bereich genutzt.</p> <p>Gewässer sind nicht betroffen.</p> <p>Der Baumbestand wird von der Planung nicht berührt.</p> <p>Das Orts- und das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	[]	[]	[X]

¹ Originaltext der Anlage 2 UVPg kursiv gesetzt, punktuell an aktuelle Gesetzes-Zitation angepasst

1.3 Abfallerzeugung,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Abfälle aus großflächigen Einzelhandelsnutzungen, Gesamtumfang jedoch im üblichen (städtischen) Rahmen.	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr der Kunden und des Personals, Anlieferverkehr durch Lkw, mögliche Zunahme des Pkw-Verkehrs, mögliche Zunahme des Lkw-Verkehrs, mögliche Zunahme des Verkehrslärms,	[]	[X]	[]

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Keines	[]	[]	[X]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Beschreibung ²	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet ist Teil des Gewerbe- und Sondergebiets Lupus-Park und ist bereits durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt genutzt. Die Stellplatzflächen sind der Nutzung vorgelagert und bleiben im Falle der Umsetzung des Vorhabens erhalten. Eine Neuordnung der Stellplatzanlage wird hingegen nicht	[]	[]	[X]

² vgl. auch die Grundlagenkarte zur UV-Vorprüfung Blatt 01 in der Anlage

<p>ausgeschlossen.</p> <p>Das Gebiet besitzt aufgrund des bestehenden Planrechts als Sondergebiet, der vorhandenen Nutzungen ((großflächiger) Einzelhandel, Stellplätze), der geringen Biotopausstattung, der innerörtlichen Lage, der relativ hohen Versiegelung und aufgrund der anthropogenen Bodenüberformungen eine geringe ökologische Empfindlichkeit.</p> <p>Das Plangebiet besitzt keine Eignung für die menschliche Naherholung. Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind durch die Änderung des Planrechts nicht betroffen.</p> <p>Die vorhandenen Straßenflächen werden nicht verändert.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nahe der B 207 (Möllner Straße). Diese verfügt über eine separate Links- und Rechtsabbiegespur in die Zufahrtsstraße Hans-Koch-Ring, von der aus das Plangebiet über drei Zu- und Abfahrten befahren werden kann.</p> <p>Im Gewerbegebiet gelegen grenzt im Nordosten ein allgemeines Wohngebiet an. Außerhalb des Plangebiets grenzen im Südwesten ebenfalls Wohnnutzungen an, die aber durch einen breiten Grünstreifen mit teils dichter Gehölzstruktur vom Plangebiet getrennt sind.</p>			
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p><u>Relief:</u> Das Plangebiet ist weitestgehend eben.</p> <p><u>Boden:</u> Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Ein Großteil des Planänderungsbereichs ist bereits versiegelt und überbaut. Auf den nicht</p>	[]	[]	[X]

<p>überbauten, bewachsenen Restflächen sind mäßig beeinträchtigte Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen vorhanden.</p> <p><u>Wasserhaushalt:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der tief gelegene Grundwasser-spiegel wird nicht weiter beeinträchtigt, da durch die bereits heute versiegelten Grundstücksflächen eine geringe Infiltration von Niederschlägen gegeben ist.</p> <p><u>Klima / Luft:</u> Angesichts der vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes sowie Teilen der Umgebung ist von einer lufthygienischen und kleinklimatischen Belastungssituation auszugehen. Ausgleichende Wirkungen auf lokaler Ebene haben lediglich die Gehölzbestände. Die Verkehrsbelastung der angrenzenden B 207 trägt bereits zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft bei.</p> <p><u>Biotope:</u> Außerhalb und südwestlich des Plangebiets verläuft ein Knick mit Knickschutzstreifen, der in eine große zusammenhängende Grünfläche mit teils dichtem Gehölzbestand übergeht. Einzig die, das Gesamtgebiet Lupus-Park umfassenden, Knicks besitzen eine hohe Biotopfunktion, sind jedoch von der Planung nicht betroffen. Entlang des Hans-Koch-Rings sind Einzelbäume vorhanden. Ansonsten wird das Plangebiet überwiegend von bebauten und befestigten Flächen eingenommen. Einzelne Restflächen im Randbereich und innerhalb der Stellplatzanlage sind als Rasenflächen ausgebildet und von Einzelbäumen bestanden. Gesetzlich geschützte Biotope bestehen innerhalb des Plangebiets nicht.</p>			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<p><u>Artenvorkommen:</u> Die Gehölzbestände stellen die wertgebenden Bestandteile des Planänderungsbereichs aus Sicht von Natur und Landschaft dar. Sie übernehmen innerhalb des besiedelten Bereiches Lebensraumfunktionen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und erhalten den Biotopverbund kleinräumig aufrecht. So übernehmen vor allem die außerhalb und südwestlich des Plangebiets befindlichen Knicks eine wertvolle Lebensraumfunktion für die Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>Aufgrund der bisherigen, intensiven Nutzung besitzt das Plangebiet hingegen keine Eignung als Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Ausweichflächen für die Tierwelt sind außerhalb des Plangebiets mit Bezug zur offenen Landschaft vorhanden.</p> <p><u>Landschafts-/Ortsbild:</u> Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes mit entsprechender gewerblicher Prägung durch Betriebsgebäude und befestigte Flächen. Bedeutende, für das Landschafts- und Ortsbild, prägende Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Innerhalb der gewerblichen Flächen prägen Einzelbaumreihen und Einzelbäume das Ortsbild.</p> <p>Die, das Gesamtgebiet umfassenden, Knicks übernehmen Abschirmungs- und Einbindungsfunktionen im Sinne des Landschaftsbildes.</p> <p><u>Erholungs- / Freiraumverbundfunktionen:</u> Da es sich um eine gewerblich genutzte Fläche handelt, hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die menschliche Erholung.</p> <p><u>Landschaftsprogramm:</u> Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) sieht für den betrachteten Landschaftsraum die Planung eines Wasserschutzgebiets vor.</p>			
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Allee, nach § 29 des BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) sieht für den betrachteten Landschaftsraum	[]	[]	[X]

<p>die Planung eines Wasserschutzgebiets vor.</p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um keine wasserschutzgefährdende Nutzung handelt, ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser nicht zu erwarten.</p>			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Vorhaben entspricht den Zielen des ROG.	[]	[]	[X]

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mögliche Auswirkungen sind primär auf das Plangebiet selbst begrenzt. Geringfügige Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen:</p> <ol style="list-style-type: none"> In Folge des Vorhabens könnte es zu einer Zunahme der Luftschadstoffe durch Verkehr kommen. In Folge des Vorhabens könnte es zu einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung kommen. Die Planänderung kann zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation führen. 	[]	[X]	[X]

4. Erhebliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind ausgeschlossen.			
5. Großräumige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.			

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die Verbesserung der Nahversorgungssituation tritt wahrscheinlich auf. Eine mögliche Zunahme der Verkehrslärm-/ Schadstoffbelastung wird als eher wahrscheinlich eingestuft. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt werden als unwahrscheinlich eingestuft.	[X]	[X]	[X]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die möglichen Auswirkungen sind eher temporär und über einen langen Zeitraum zu erwarten (mögliche Verkehrszunahme verbunden mit Verkehrslärm- und Schadstoffbelastungen, Verbesserung der Nahversorgungssituation). Eine Reversibilität der Auswirkungen ist unter anderem durch die bereits durchgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Schutz- und Pflegemaßnahmen initiiert worden.	[]	[X]	[]

4. Überschlägige Gesamteinschätzung

<p><i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.³</i></p>	<p>[] ja</p>	<p>[X] nein</p>
<p><i>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.⁴</i></p>	<p>[X] ja</p>	<p>[] nein</p>

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Ausgangslage der Umweltverträglichkeitsvorprüfung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 ist ein bereits bebautes Sondergebiet mit versiegelungsbedingt sehr geringen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild. Nach bestehendem Planrecht könnten im Plangebiet ca. 7.900 Quadratmeter der Fläche versiegelt werden. Die hier durch die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglichten Nutzungen fügen sich nach Gestalt und Nutzungszweck in das durch gewerbliche Nutzungen geprägte Umfeld ein. Dieses ist zudem durch große Baukörper geprägt. Die Gebäudestruktur bleibt somit grundlegend erhalten. Der betreffende Lebensmitteldiscounter wird am Standort des Bestandsgebäudes ersatzweise neu errichtet. Relevante Schutzgüter (Boden, Wasser, Natur- und Landschaft, Luft, Klima, Biotop- und Artenschutz) sind weder durch die Planrechtsänderung noch durch die damit ermöglichten Einzelhandelsnutzungen in erheblichem Maße betroffen. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

zu 3.1 Nr. 1. und 2. Zunahme der Luftschadstoffe sowie der Verkehrslärmbelastung:

Durch die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters und der damit verbundenen möglichen Verkehrszunahme ist ein Anstieg verkehrsbedingter Schall- und Luftschadstoffemissionen möglich. Das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung sind jedoch aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet Lupus-Park und nahe der stark befahrenen B 207 durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Luftschadstoffe bereits jetzt betroffen. Die Differenz der zu erwartenden Belastung ist im Vergleich zu der bisherigen verkehrlichen Grundbelastung im Gebiet von geringem Maße.

Zwar ist durch die Discounter-Vergrößerung eine höhere Kundenfrequenz für den Lebensmitteldiscounter und damit eine höhere Verkehrsbelastung für dessen Umfeld zu erwarten. Diese wird jedoch nur geringfügig zunehmen und ist somit zu vernachlässigen. Im Bebauungsplan Nr. 55 sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

zu 3.1 Nr. 3. und 4. Verbesserung der Nahversorgungssituation, negative Auswirkungen auf bestehende Zentren:

Zur Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums soll ein derzeit als Sondergebiet festgesetzter Bereich nachverdichtet werden. Für die Bevölkerung der Stadt Schwarzenbek ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs grundsätzlich gesichert. Allerdings existieren in den einzelnen Ortslagen des im Fachgutachten ermittelten Einflussgebietes deutliche Unterschiede in der Nahversorgungssituation, die durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters verbessert

³ bzw. im vorliegenden Fall zur Durchführung eines regulären vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrenes nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB

⁴ bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht geführt werden

werden könnten. Die Stadt steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten und ist diesbezüglich gefordert, auf veränderte Flächen- bzw. Raumansprüche der Lebensmittelmarktbetreiber zu reagieren. Auch im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage im Gewerbegebiet direkt an der B 207 und der geplanten Ortsumgehung zwischen dem Zubringer Nord und der Kreisstraße 17 (Grabauer Straße / Dorfstraße) sind daher die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, den Lebensmitteldiscounter langfristig als Nahversorgungsstandort zu halten.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 wird der Zweckbestimmung des „Sondergebiets Einzelhandel“ entsprochen und die langfristige Nahversorgungsfunktion der Stadt Schwarzenbek und für ihr Umland gestärkt. Demnach wird das bestehende Planrecht im Sinne gesteigerter Anforderungen an die zukünftige Funktionsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben geändert und die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche ermöglicht. Der ALDI-Lebensmitteldiscounter wird für eine Nachverdichtung am bestehenden Standort befähigt.

Zentrenschädigende Auswirkungen sind mit der Änderung des als zulässig festgesetzten Lebensmitteldiscountmarktes nicht zu erwarten. In Hinblick auf die Versorgungsstruktur in der Innenstadt von Schwarzenbek ist aufgrund verschiedener Einzugsgebiete der städtischen Nahversorgungsstandorte keine Bedenklichkeit gegeben. Die Realisierung des Planvorhabens lässt also keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur erwarten, fördert diese hingegen für das nördliche Einzugsgebiet. Zudem ist zu erwähnen, dass die Planung eines Lebensmitteldiscounters in der dargestellten Größenordnung auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten den Standortkriterien eines Unterzentrums entspricht und aufgrund der Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den in Kapitel 3 Nr. 3.1 der Begründung genannten Geboten und Verboten im Sinne der raumordnerischen Verträglichkeit berücksichtigt.

3. EINORDNUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN

3.1 Raumordnerische Verträglichkeit

Bezogen auf das Vorhaben, das die Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 erfordert, werden nachfolgend die Verträglichkeitsgebote und -verbote im Sinne der Raumordnung geprüft und das Ergebnis dargelegt.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.“ (2.8_3Z)

Für das Unterzentrum Schwarzenbek, das die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen soll – wird das Zentralitätsgebot gemäß der raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans (Planungsraum 1) dahingehend gewahrt, als dass das Erweiterungsvorhaben dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums entspricht und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans liegt.

Kongruenzgebot

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind Unterzentren:

mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben, (...).“ (2.8_5Z)

Gemäß den raumordnerischen Vorgaben entspricht das Vorhaben dem erlaubten Rahmen der Verkaufsflächengröße von 5.000 Quadratmetern je Einzelvorhaben.

Der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt – der bereits derzeit mit einer Verkaufsfläche von 945 Quadratmetern als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist – ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung des Nahbereiches der Stadt Schwarzenbek und der umliegenden ländlich geprägten Gemeinden. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich überwiegend in das nördliche Umland der Stadt, dessen Gemeinden allesamt dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich von Schwarzenbek zuzuordnen sind und keine eigenen qualifizierten Nahversorgungsstrukturen vorhalten.

Das Vorhaben entspricht damit dem Kongruenzgebot.

Beeinträchtungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (2.8_4Z)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse eine Wirkungsanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wirksamkeit bestehender Nahversorgungsbetriebe innerhalb Schwarzenbeks durch das Erweiterungsvorhaben nicht gefährdet ist. Die Umsatzumverteilungsquote, die sich aus dem Vorhaben ergibt, liegt mit rund 1-4% deutlich unter dem im Gutachten benannten kritischen Schwellenwert von 10%. Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Lupus und in den Streulagen des Innenstadtbereichs sind demnach nicht gefährdet. Für das Unterzentrum können wesentliche städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche insgesamt ausgeschlossen werden.

Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ (2.8_6Z)

Aufgrund des Angebotsschwerpunktes im nahversorgungsrelevanten Bereich muss das Vorhaben den Bestimmungen zum Integrationsgebot entsprechen.

Das hier relevante siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist durch die Lage des Vorhabens im Gewerbepark Lupus und damit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek erfüllt. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Nahversorgungsstandort. Für Schwarzenbek und das nördlich angrenzende ländlich geprägte Umland stellt der Gewerbepark Lupus den bedeutendsten Nahversorgungsstandort dar, was sich unter anderem aus dessen verkehrsgünstigen Lage, dessen Bekanntheit beim Endverbraucher und dem Fehlen von Nahversorgungsstandorten im ländlichen Verflechtungsgebiet herleitet. Durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes wird der Gewerbepark Lupus in seiner Funktion und Attraktivität gestärkt und als bereits etablierter Nahversorgungsstandort gesichert und zukunftsfähig weiterqualifiziert. Dem Gebot zur Anbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungszentren an örtliche und überörtliche ÖPNV-Netze wird durch eine Haltstelle der Buslinie 8810 in ca. 150 Meter Entfernung entsprochen.

Abstimmungsgebot

„Kommunen sollen bei der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Auch bei räumlichen Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge, beim Einzelhandel sowie der Freiraumsicherung soll zunehmend gemeindeübergreifend agiert werden.

Durch freiwillige interkommunale Vereinbarungen kann die Zusammenarbeit auf eine verbindliche Grundlage gestellt werden. Interkommunale Vereinbarungen sollen einen Interessenausgleich zwischen den beteiligten Städten und Gemeinden herbeiführen. Die Zentralen Orte tragen eine besondere Verantwortung für das Zustandekommen der Vereinbarungen.“ (2.9_1G)

Gemäß des Gutachtens ist keine Beeinträchtigung von Nachbarkommunen durch das Vorhaben zu erwarten, da einerseits das bereits bestehende Nahversorgungszentrum (Gewerbepark Lupus) weiterqualifiziert und damit dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums entsprochen wird. Zudem sind im nördlich angrenzenden Verflechtungsraum keine entsprechenden Nahversorgungsstandorte vorhanden die einer Abstimmung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes bedürfen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt, sodass eine Beteiligung der Nachbarkommunen an der Planung erfolgt.

Das Vorhaben entspricht somit insgesamt den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Bundeslandes Schleswig-Holstein (LEP 2010).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Erweiterungsvorhaben des Aldi-Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wird der erste Anstrich der textlichen Festsetzung (Teil B) 1.4.1 gestrichen und durch folgenden Anstrich ersetzt:

„- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.200 qm Verkaufsfläche“

Somit lautet die mit der 9. Änderung erfolgte Neufassung der textlichen Festsetzung 1.4.1 insgesamt:

„Im SO1-Gebiet sind nur Tankstellen mit Höchstens 100 qm Ladenverkaufsfläche, SB-Waschanlagen, Schnellrestaurants sowie (als Höchstmaß)

- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.200 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit 500 qm Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt mit 850 qm Verkaufsfläche,
- ein Dienstleistungsbereich mit einer Größe von 100 qm

zulässig. Schuhfachmärkte sind nicht zulässig. Mit Ausnahme des Flurstücks 20/17 der Gemarkung Schwarzenbek (siehe Anlage) sind im SO1-Gebiet Fachmärkte für Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren nicht zulässig.“

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um sowohl den zukunftsfähigen Fortbestand des Aldi-Lebensmitteldiscounters zu wahren, als auch den nahversorgungsrelevanten Verbundstandort im Gewerbegebiet Lupus zu stärken.

Die in Folge der 9. Änderung des Bebauungsplans zulässige Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscountern ermöglicht die quantitative und qualitative Ergänzung des Nahversorgungsangebots im lokalen und regionalen Einzugsgebiet der Stadt Schwarzenbek. Das Ersatzbauvorhaben entspricht sowohl den örtlichen baurechtlichen Bestimmungen und den landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung und Attraktivitätssteigerung zentrenrelevanter Nahversorgungsbereiche sowie der siedlungsstrukturellen Integration.

Die bisherigen Bebauungsplanänderungen (1. bis 8. Änderung, 9. Änderung im Verfahren) belegen, dass die im Ursprungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen immer wieder an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden mussten, um eine zeitgemäße und bedarfsorientierte Entwicklung der ehemaligen BGS-Kaserne zu einem modernen Einzelhandelsstandort zu ermöglichen. Diese kontinuierliche Reaktion der Stadt Schwarzenbek auf wirtschaftliche sowie städtebauliche Entwicklungen sicherte in der Vergangenheit sowohl die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbebestands „Lupus-Park“ als auch die zentralörtliche Funktion der Stadt Schwarzenbek. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 soll diese positive Entwicklung fortgesetzt werden.

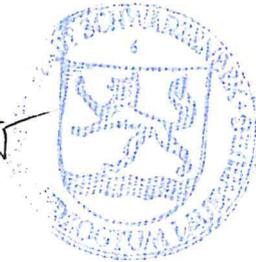
3.3 Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 24. September 2015 gebilligt.

Schwarzenbek, den 20. Oktober 2015




.....
(Bürgermeisterin
Ute Borchers-Seelig)

Verfasser:

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.01.2015

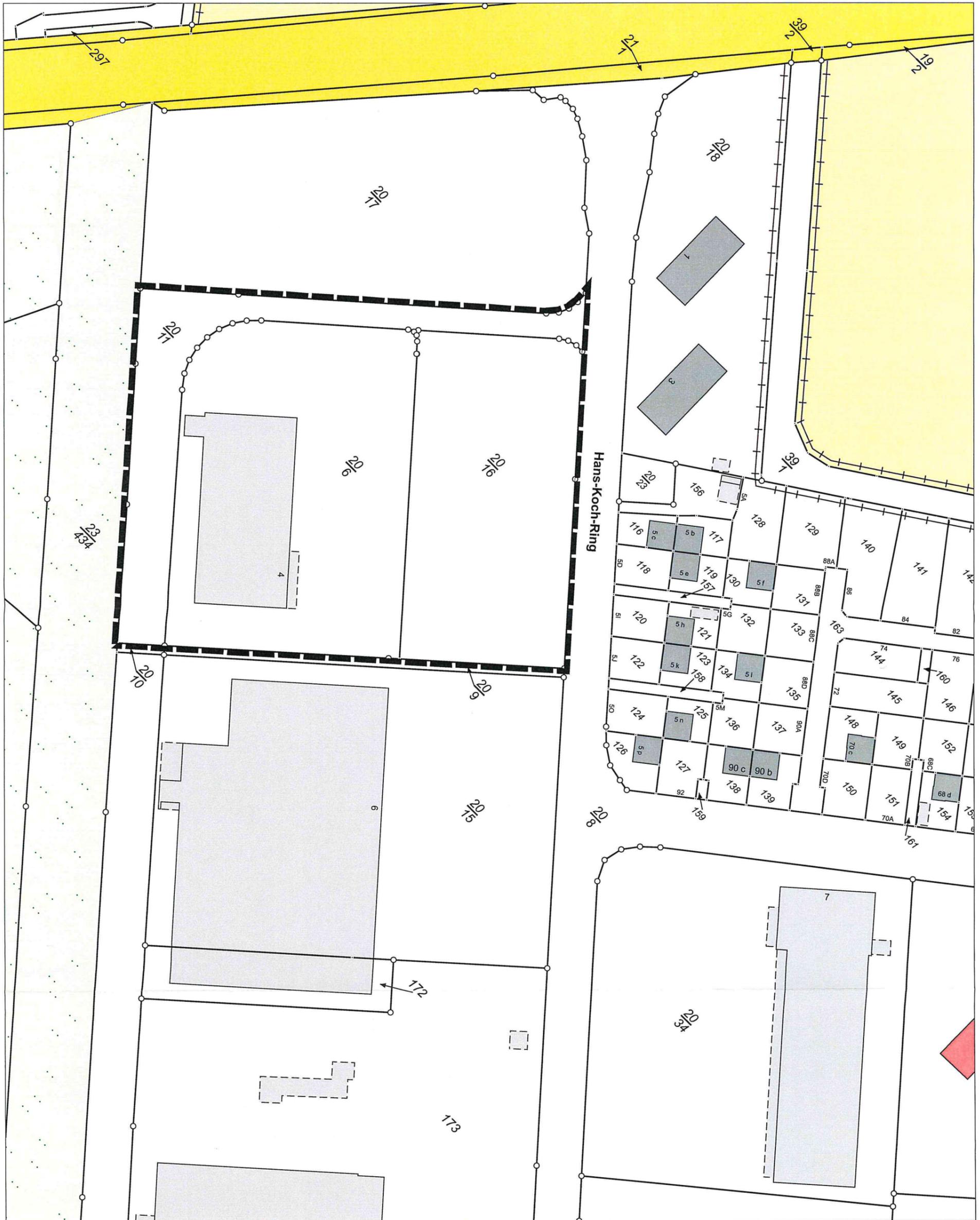
Flurstück: 20/6
Flur: 4
Gemarkung: Schwarzenbek

Gemeinde: Schwarzenbek
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451-30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

