



Gemeinde Hanerau-Hademarschen

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise. überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Immissionsschutz.....	7
3.6	Grünordnung und Naturschutz.....	8
3.7	Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.8	Hinweise.....	8
4.	Naturschutz	8
5.	Rechtsgrundlagen	9

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 5/4, 20/3, 20/4, sowie eine Teilfläche aus 55/23 der Flur 7, Gemarkung Hademarschen der Gemeinde Hanerau-Hademarschen. Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe und ist von der Theodor-Storm-Straße (L 316) erschlossen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1 ha und umfasst bereits überwiegend bebaute Flächen.

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

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan (B-Plan) 17 wurde 2009 ein Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel festgesetzt, in dem sich ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt hat. Direkt an der Theodor-Storm-Straße besteht kleinteilige Bebauung mit gemischter Nutzung. Auf einigen der Nachbargrundstücke des Plangebiets sind in jüngster Zeit Leerstände entstanden. Es ist geplant, die dortigen Gebäude abzureißen, die Grundstücke zusammenzulegen und dort einen neuen Einzelhandelsstandort zu schaffen. Dafür wird parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 20 aufgestellt. Der bisher im Plangebiet ansässige Lebensmittel-Discounter will dorthin umziehen, da die Lage direkt an der Straße vorteilhafter ist als im Plangebiet des B-Plans Nr. 17 in zweiter Reihe.

Um die Nachnutzung am bisherigen Standort zu vereinfachen, soll nun die Nutzungsmöglichkeit im B-Plan 17 erweitert werden. Die Priorität liegt darauf, das bestehende Einzelhandelsgebäude nachzunutzen. Dafür wurde bereits ein neuer Nutzer gefunden, für den die Zulässigkeit als Sonderpostenmarkt geschaffen werden soll.

In Anbetracht der Versorgungssituation in der Gemeinde soll die bisher zulässige Nahversorgung in eingeschränktem Ausmaß ebenfalls fortgeführt werden, um gegebenenfalls auf lange Sicht wieder einen entsprechenden Betrieb ansiedeln zu können, der die Versorgungsfunktion der Gemeinde stärkt ohne dabei bereits bestehende Strukturen zu gefährden.

Die Planung dient der Nachnutzung bebauter Grundstücke. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung der Umweltprüfung wird entsprechend verzichtet.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Einzelhandelsagglomerationen sind das Zentralitätsgebot (Ansiedlung nur in zentralen Orten), das Beeinträchtungsverbot (kein Bewirken von Funktionsverlusten für bestehende Versorgungszentren, auch in anderen zentralen Orten) und das Kongruenzgebot (Angemessenheit für die zentralörtliche Bedeutung sowie für die Bevölkerungszahl und Kaufkraft im Verflechtungsbereich; Schwellenwert für ländliche Zentralorte mit über 5.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich sind 2.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben) zu beachten (LEP Kapitel 2.8).

Es wird davon ausgegangen, dass die B-Plan-Änderung im geplanten begrenzten Ausmaß (s. Kapitel 3) die landesplanerischen Gebote nicht verletzt.

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

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Hanerau-Hademarschen stellt das Plangebiet derzeit zusammen mit weiten Teilen des zentralen Siedlungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Die bisherige Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel, die aus dem FNP entwickelt wur-

de, wird nur in Bezug auf die Sortimentseingrenzung geändert. Daher ist auch die geänderte Planung mit dem FNP konform, indem sie - wie schon der bisher gültige B-Plan - eine Konkretisierung der Bauflächen (für die es aufgrund des groberen Maßstabs - anders als für Baugebiete - keine festen Kataloge zulässiger Nutzungen gibt) im FNP darstellt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher im Plangebiet ansässige Lebensmittel-Discounter möchte auf ein benachbartes Grundstück umziehen, um die dortige Lage direkt an der Straße nutzen zu können. Die Gemeinde unterstützt dies mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 20, um den Nahversorgungsstandort in zentraler Lage langfristig zu sichern. Dies zieht jedoch eine planerische Beschäftigung mit dem bisherigen Standort, dem B-Plan Nr. 17 nach sich. Eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungsfestsetzungen (Lebensmittel-Einzelhandel mit bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche) ist ausgeschlossen, da eine im Zusammenhang mit der Aufstellung von B-Plan 20 erstellte Untersuchung darauf schließen lässt, dass maximal zusätzliche 800 qm Verkaufsfläche für Nahversorgungssortimente verträglich wären, ohne negative städtebauliche Folgen zu bewirken.

Das bestehende Gebäude, das für die Ansiedlung des Discounters 2009 errichtet wurde, soll jedoch möglichst nachgenutzt werden können. Deshalb ist eine weitere Einzelhandelsnutzung naheliegend.

Es wurde zwischenzeitlich auch bereits ein potentieller neuer Mieter gefunden, der eine Filiale einer europaweiten Einzelhandelskette in dem Gebäude betreiben will, die ein variierendes Angebot aus 13 Sortimentskategorien anbietet, das nach dem Prinzip günstiger Einkaufs- und Lieferketten zu kleinstmöglichen Preisen angeboten wird. Dabei bestehen 60% des Angebotsspektrums aus wechselnden Artikeln je nach Verfügbarkeit. Aus planungsrechtlicher Sicht wird für diesen Betriebstypus die Bezeichnung „Sonderpostenmarkt“ gewählt, die die beschriebenen Eigenheiten am besten trifft. Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung zur Stärkung der Gewerbe- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde.

Darüber hinaus will sich die Gemeinde jedoch auch die Möglichkeit offen halten, dass sich in Zukunft ein weiterer Nahversorgungsbetrieb ansiedeln kann. Die erste Planung des B-Plans 20 sah die Ansiedlung eines anderen Lebensmitteldiscounters mit 800 qm Verkaufsfläche im B-Plan 20 und die unveränderte Beibehaltung des Standorts im B-Plan 17 mit 1.000 qm Verkaufsfläche vor, erst im weiteren Verfahren hat sich der Umzug des Bestandsbetriebs ergeben. Da mit der Verträglichkeitsuntersuchung zu dieser früheren Planungsvariante nachgewiesen wurde, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche in Hanerau-Hademarschen noch verträglich ist (MR Consultants Stefan Pötzsch, Neumünster, Juni 2016), soll ein solcher Betrieb weiterhin zulässig sein. Zwar bezog sich die Verträglichkeitsuntersuchung auf eine konkrete Ansiedlungsabsicht, die in dieser Form nicht mehr aktuelle ist, sie bietet aber aufgrund der darin enthaltenen Gegenüberstellung von prognostizierten sortimentspezifischen Kaufkraft- und Umsatzpotentialen der Gemeinde eine hinreichende Beurteilungsgrundlage, um die vorliegende Planung als ebenfalls noch verträglich einzuschätzen.

Planungsziel ist also, die zulässige Art der baulichen Nutzung auf die beschriebenen Einzelhandelsnutzungen abzustimmen, um eine langfristige Nachnutzung des Standorts im Sinne der Gemeinde zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Hanerau-Hademarschen ist als ländlicher Zentralort grundsätzlich für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung geeignet. Gemäß Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans sind ländliche Zentralorte mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 qm geeignet. Die Verträglichkeit eines zusätzlichen Lebensmittel-discounters mit 800 qm Verkaufsfläche wurde, wie weiter oben beschrieben, untersucht. Für einen Sonderpostenmarkt liegen zwar keine spezifischen Untersuchungen vor, da dieser Betriebstyp aber dadurch charakterisiert ist, dass er kein dominierendes Hauptsortiment hat, sondern jedes Sortiment nur einen Teil der Verkaufsfläche einnimmt, wird unter der gegebenen Beschränkung der zulässigen Grundfläche (s. 3.2) davon ausgegangen, dass auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Es werden zwei mögliche Nutzungszweige zugelassen. Aufgrund der rechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung werden die Zulässigkeitsfestsetzungen im Plural formuliert, obwohl aufgrund der baulichen Gegebenheiten vermutlich weiterhin nur ein Betrieb ansiedeln wird.

Die erste Variante erlaubt Betriebe mit Nahversorgungssegment (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel), wobei die Zulässigkeit auf Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (die laut höchstrichterlicher Rechtsprechung bei über 800 qm Verkaufsfläche angenommen wird) beschränkt wird. In der Gemeinde sind bereits mehrere Nahversorgungsstandorte vorhanden, die nicht gefährdet werden sollen. Es liegt eine Untersuchung vor, in der die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters mit 800 qm Verkaufsfläche (in einer anderen Planungskonstellation, s.o.) als noch verträglich eingestuft wird. Darauf stützt sich diese Festsetzung.

Die zweite Zulässigkeitsvariante erlaubt die Ansiedlung Sonderpostenmärkten, da ein solcher Betrieb als potentieller Mieter des bestehenden Gebäudes bereit steht. Städtebaulich entscheidende Merkmale dieser Nutzung ist, dass sie kein ausgeprägtes Hauptsortiment aufweist. Als Hauptsortiment wird in diesem Zusammenhang eine Sortimentsbelegung von über 50% der Verkaufsfläche angesehen. Der als Nachnutzer verfügbare Betrieb verfügt nach eigenen Angaben europaweit über ca. 900 Filialen und verfolgt die Strategie durch günstige Einkaufs- und Lieferketten Artikel besonders preisgünstig anbieten zu können. Das Sortiment ist dabei - je nach Verfügbarkeit - variabel und setzt sich zu 60% aus regelmäßig wechselnden Artikeln zusammen. Insgesamt werden 13 Sortimentskategorien abgedeckt (Dekoration, Heimwerken, Spielzeug & Unterhaltung, Büro & Hobby, Multimedia, Haushaltswaren, Garten & Outdoor, Waschen & Reinigen, Essen & Trinken,

Körperpflege, Haustiere, Mode & Heimtextilien). Dieser Betrieb übersteigt die Schwelle zur Großflächigkeit, eine Verkaufsflächenbeschränkung jenseits dieser Schwelle festzusetzen, ist planungsrechtlich kaum möglich. Jedoch wird die zulässige Grundfläche auf 1.500 qm begrenzt, so dass - abzüglich Lager-, Personal- und Nebenräumen von maximal 1.000 - 1.200 qm Verkaufsfläche auszugehen ist. Zusammen mit der beschriebenen Sortimentsstruktur und dem Ausschluss von Hauptsortimenten wird die Nutzung damit als unschädlich für bestehende Versorgungsstrukturen angesehen, da der Bereich Nahversorgung nicht die Schwelle erreichen kann, für die durch die o.g. Untersuchung zum B-Plan 20 die Verträglichkeit bescheinigt wurde, und zu den anderen Sortimenten keine wesentlichen Versorgungsstrukturen in Hanerau-Hademarschen bestehen, also genug Kaufkraftpotential für ein beschränktes Angebot vorhanden sein muss.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird durch die B-Plan-Änderung von 2.550 qm auf 1.500 qm verringert, da dies für die geplante Nutzung ausreicht. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoss, Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Um- und Zufahrten) werden nicht verändert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher gültigen Festsetzungen zur Bauweise (abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Gebäudelänge über 50 m) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Festsetzung einer Baugrenze) werden nicht verändert.

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine eigene Zufahrt zur Theodor-Storm-Straße (L 314). Im Zuge der Ansiedlung des Discounters wurde 2009 die Leistungsfähigkeit der Einmündung gutachterlich nachgewiesen. Da davon ausgegangen werden kann, dass kein denkbarer Einzelhandelsbetrieb eine höhere Kundenfrequenz als der Lebensmitteldiscounter hat, steht die Leistungsfähigkeit der Erschließung auch nach der Planänderung nicht in Frage.

3.5 Immissionsschutz

Im B-Plan 17 wurde ein gutachterlich ermitteltes Emissionskontingent festgesetzt, um die umliegenden empfindlichen Nutzungen (Wohngebäude) vor Lärmimmissionen zu schützen. Die Festsetzung des Emissionskontingents wird nicht geändert, so dass auch zukünftig ein neuer Betrieb die Einhaltung dieser Bestimmung durch schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen hat. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

3.6 Grünordnung und Naturschutz

Die bisher gültige Festsetzung zur Erhaltung des Knicks am östlichen Plangebietsrand wird nicht verändert.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bisher gültigen Festsetzungen zur Zulässigkeit und Dimensionierung von Werbeanlagen werden nicht verändert.

3.8 Hinweise

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Naturschutz

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

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da lediglich die Art der zulässigen Nutzung, nicht jedoch die baulichen Möglichkeiten (insbesondere Versiegelungen) geändert werden. Somit werden keine Eingriffe in Natur und Biotop zugelassen, die nicht schon abschließend bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 im Jahr 2009 berücksichtigt und abgewogen wurden.

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

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ging eine Anregung ein, ob an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans 17 ein Knick bestanden habe, der im Zuge

der Umsetzung des benachbarten B-Plans 20 entfernt worden sei. Eine Anregung gleichen Inhalts wurde auch in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im Aufstellungsverfahren zum B-Plan 20 abgegeben und in die dortige Abwägung eingestellt (in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde die Anregung nicht wiederholt). Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan 17 im Jahr 2009 wurde ein Knick an der nordöstlichen Plangebietsgrenze kartiert und durch Erhaltungsfestsetzung geschützt. An der nordwestlichen Grenze wurde kein Knick kartiert, es waren auch keine weiteren geschützten Biotop im Geltungsbereich des B-Plans 17 vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotop müssten dennoch in der aktuellen Planänderung berücksichtigt werden, wenn sie sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nach 2009 komplett neu entwickelt hätten, bei der damaligen Erstaufstellung also noch nicht berücksichtigt werden konnten. Dies ist aber erkennbar nicht der Fall.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da der B-Plan nur die Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bisher zulässigen Baustruktur ändert, stehen artenschutzrechtlichen Vorschriften der B-Plan-Änderung nicht entgegen.

5. Rechtsgrundlagen

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)

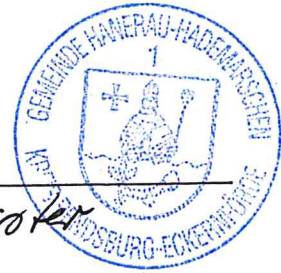
Begründung zur Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen

8. Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 20.12. 2000 (Amtsbl. 2001, 49)

Hanerau - Hademarschen,

21.01.2019

[Handwritten signature]



Bürgermeister