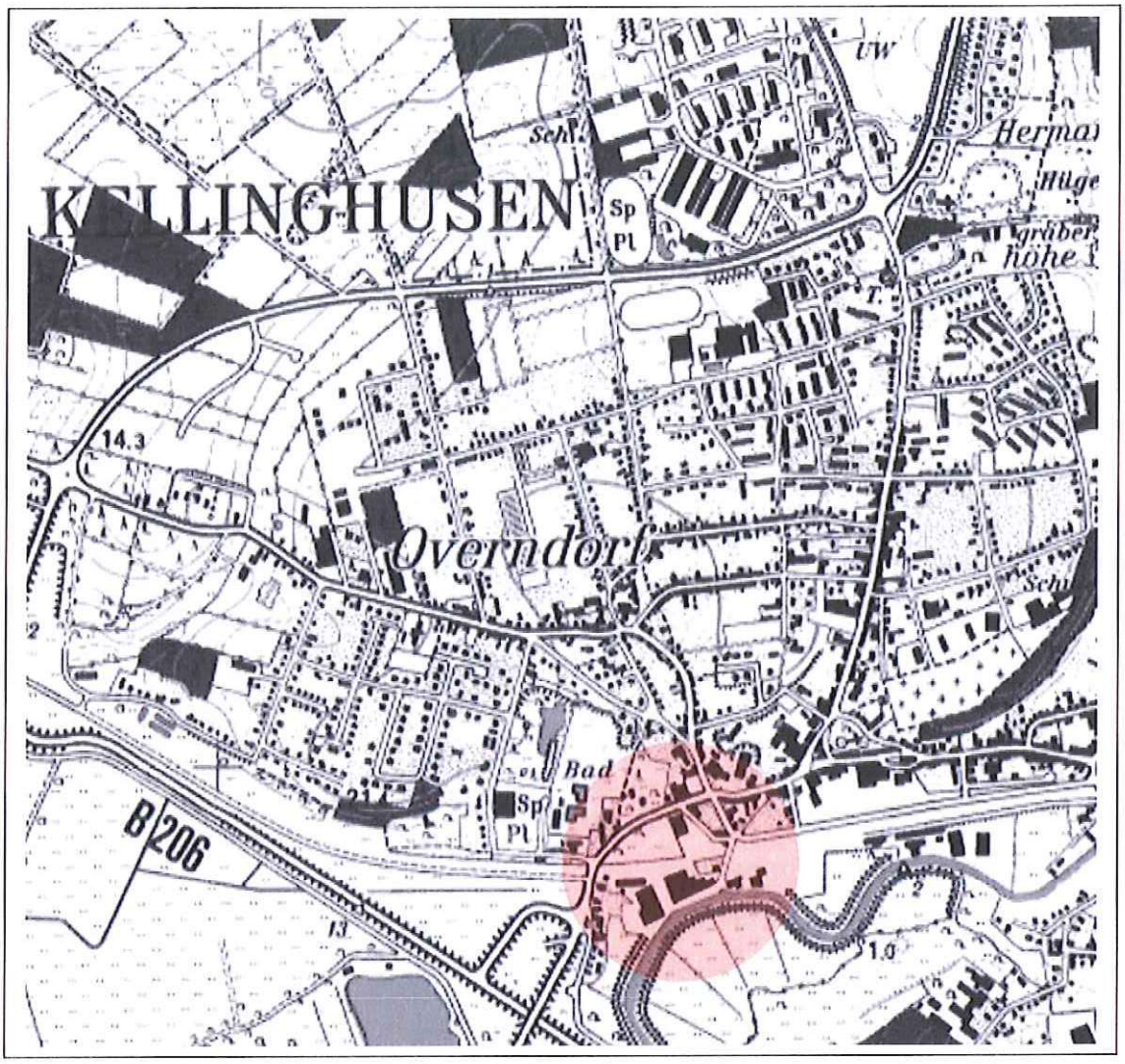


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 54

Für einen Teilbereich der Hafenstraße, einen Teilbereich der Straße An der Stör, einen Teilbereich der Breitenberger Straße, einen Teilbereich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstück 12/6, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude), das Gebiet östlich des Grünlandes Langenjammer (Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28 und 14/29, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) und das Gebiet südlich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstücke 17/26, 13/5, 13/6 und 13/7, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) der Stadt Kellinghusen, Kreis Steinburg

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel

Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: 15.09.2016

Redaktionell geändert gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 27.09.2016

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**ANLASS, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN**	**4**
2.	**STAND DES VERFAHRENS**	**6**
3.	**LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES**	**7**
4.	**RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN**	**8**
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	8
4.2	Regionalplan des Planungsraumes IV Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg (2005)	9
4.3	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes IV - Kreise Dithmarschen und Steinburg (2005)	10
4.4	Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen	10
5.	**ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**	**10**
6.	**INHALT DER PLANUNG**	**12**
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{E1}]	13
6.2.2	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{E2}]	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.1	Höhe der baulichen Anlagen	15
6.3.2	Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)	15
6.3.3	Vollgeschosse	16
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4.1	Bauweise	17
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5	Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr	18
6.5.1	Erschließung	18
6.5.2	Sichtdreieck	18
6.5.3	Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5.4	Straßenverkehrsfläche	19
6.6	Werbeanlagen	19
6.7	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.8	Grünordnung	20
6.8.1	Erhalt von Bäumen	20

6.8.2	Anpflanzungen von Bäumen – feste Standorte	20
6.8.3	Anpflanzungen von Bäumen – flexible Standorte	20
6.8.4	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
6.8.5	Anpflanzung von Hecken	21
7.	**VER- UND ENTSORGUNG**	**21**
8.	**GUTACHTEN**	**22**
8.1	Immissionsschutz – Lärm	22
8.2	Auswirkungsanalyse – Nahversorgungszentrum	24
8.3	Verkehrsgutachten	25
9.	**DENKMALSCHUTZ**	**26**
10.	**ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL**	**26**
11.	**BODENORDNENDE MAßNAHMEN**	**26**
12.	**HOCHWASSERSCHUTZ**	**26**
13.	**KOSTEN**	**27**
14.	**ANLAGEN**	**27**

Teil I Begründung

1. ANLASS, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 54 „Nahversorgungszentrum Breitenberger Straße/ An der Stör (L 115)" der Stadt Kellinghusen wurde am 12.02.2015 beschlossen.
Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2015 durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen gefasst, um den Geltungsbereich räumlich zu ergänzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 06.07.2015 bis 07.08.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 54 „Nahversorgungszentrum Breitenberger Straße/ An der Stör (L 115)" der Stadt Kellinghusen erfolgte am 12.02.2015 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Am 12.05.2016 wurde ein Bürgerbegehren gegen die Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes LIDL (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55) durch die Kommunalaufsicht des Kreises Steinburg für zulässig erklärt. Das Bürgerbegehren zielt auf eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Lehmbergstraße sowie auf eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 55 ab. Mit der Zulässigkeitsentscheidung tritt die Sperrwirkung gem. § 16g Abs. 5 Satz 2 GO ein, so dass das planungsrechtliche Verfahren ruht. Demnach ist auch die bauplanungsrechtliche Abwägungsphase für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes untersagt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei getrennte Vorhaben:

- das Nahversorgungszentrum an der Straße 'An der Stör' (Aldi, Edeka, Rossmann, Bankfiliale),

- die Ansiedelung eines Lebensmittel-Discountmarktes an der 'Lehmbergstraße (Lidl).

Die Stadt möchte die Bauleitplanung für das Nahversorgungszentrum (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54) fortsetzen. Zur Klärung, wie das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden kann, fand am 25.05.2016 eine Abstimmung mit dem 'Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht' des 'Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten' statt. Es wurde die Möglichkeit aufgezeigt, das Verfahren der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Verfahren aufzuteilen:

- die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a für das Nahversorgungszentrum und

- die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8b für die Ansiedelung des Lidl-Marktes.

Des Weiteren wird der Knotenpunkt 'Breitenberger Straße (L 115) / An der Stör (L 115) / Lehmbergstraße' in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 verlagert. Hintergrund ist, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 12.02.2015 das Gebiet „Für einen Teilbereich der Hafenstraße, einen Teilbereich der Straße An der Stör, einen Teilbereich der Breitenberger Straße, den Kreuzungsbereich Breitenberger Straße/ An der

Stör (L 115)/ Lehmbergstraße, einen Teilbereich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstück 12/6, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude), das Gebiet östlich des Grünlandes Langenjammer (Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28 und 14/29, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) und das Gebiet südlich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstücke 17/26, 13/5, 13/6 und 13/7, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude)" und somit auch den o.g. Knotenpunkt umfasst hat.

Der Ausbau des Knotenpunktes ist jedoch nur bei der Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl (Bebauungsplan Nr. 55) notwendig. Um den Bebauungsplan Nr. 54 in der Umsetzung durch die Problemstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 nicht zu gefährden, wurde der o.g. Knotenpunkt in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 verlagert.

Hierdurch wird erreicht, dass die Stadt die Bauleitplanung für das Nahversorgungszentrum fortsetzen kann, während die Bauleitplanung für die Ansiedelung des Lidl-Marktes ruht. Ob die Bauleitplanung für die Ansiedelung des Lidl-Marktes eines Tages fortgesetzt werden kann, hängt vom Ergebnis des Bürgerentscheides ab.

Aufgrund der Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 13.07.2016 ein Splittungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst nunmehr „einen Teilbereich der Hafenstraße, einen Teilbereich der Straße An der Stör, einen Teilbereich der Breitenberger Straße, einen Teilbereich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstück 12/6, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude), das Gebiet östlich des Grünlandes Langenjammer (Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28 und 14/29, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) und das Gebiet südlich des Grünlandes Langenjammer (teilweise Flurstücke 17/26, 13/5, 13/6 und 13/7, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude)".

Während des Bauleitplanverfahrens wurden Teilungsvermessungen vorgenommen. Aus diesem Grund haben sich die Flurstücksnummern gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Zur Klarstellung werden hier die geänderten Flurstücksnummern aufgelistet:

- Die Flurstücksnummern 514, 515, 518, 521, 523, 525, 529, 530, 531 sind aus den Flurstücksnummern (Stand des Lage- und Höhenplans: 18.12.2014) 12/5, 13/5, 13/6, 13/7, 14/7, 14/18, 14/27, 14/ 28, 14/29 und 17/26 entstanden.

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

2. STAND DES VERFAHRENS

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.07.2015 in einer öffentlichen Versammlung der Stadt Kellinghusen statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 15.12.2015 bis zum 01.02.2016. Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele unterrichtet und aufgefordert, hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung Aussagen zu treffen.

Am 17.03.2016 wurde durch die Ratsversammlung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2016 bis zum 13.05.2016 durchgeführt. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Amt Kellinghusen öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Zeit vom 05.04.2016 bis 19.05.2016.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab dem 13.04.2016. Dabei wurden die Beteiligten per Anschreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 macht eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig. Aus diesem Grund wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 13.07.2016 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erneut gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in dem Zeitraum vom 27.07.2016 bis zum 09.09.2016, die Bekanntmachung zur erneuten Auslegung erfolgte in der Zeit vom in der Zeit vom 18.07.2016 bis 13.09.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Dies erfolgte durch ein Schreiben vom 19.07.2016.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.09.2016 geprüft. Es sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die Änderungen oder Korrekturen der Unterlagen mit sich ziehen. Der Satzungsbeschluss wurde ebenfalls am 27.09.2016 gefasst.

3. LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES

Die Stadt Kellinghusen gehört zum Kreis Steinburg in Schleswig Holstein. Das Stadtgebiet liegt im ländlichen Raum (gem. Landesentwicklungsplan).

In der Stadt leben ca. 7.828 Menschen (Zensus Datenbank, Stand 09.05.2011).

Kellinghusen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 206, welche an die Autobahn 23 anschließt. Der Plangeltungsbereich selbst liegt direkt an der Landesstraße 115.

Vom Plangeltungsbereich bis zum Zentrum der Stadt Itzehoe sind es ca. 18 km.

Der ca. 20.202 m² große Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes. An den Geltungsbereich schließt südöstlich ein Lebensmitteldiscountmarkt an, südlich grenzen Gewerbeflächen und der Fluss 'Stör' an. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Westlich des Plangeltungsbereiches schließt eine offene Biotopfläche an.

Das Plangebiet wird überwiegend durch das Nahversorgungszentrum genutzt, welches mit einer baulichen Erweiterung und Teilneubau Gegenstand dieser Planung ist. Derzeit wird das Gebäude durch zwei großflächige Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt EDEKA und Lebensmitteldiscountmarkt ALDI) sowie eine Verkaufsfläche für Backwaren genutzt.

Weitere große versiegelte Flächen werden durch die notwendige Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums beansprucht. Diese wird derzeit durch die „Fehrsstraße" in zwei Bereiche unterteilt. Durch die Umstrukturierung dieses Geländes wird die „Fehrsstraße" zukünftig entfallen. Das Nahversorgungszentrum wird über eine Grundstückszufahrt und -ausfahrt von der „Breitenberger Straße" sowie über eine reine Grundstücksausfahrt zur Straße „An der Stör" erschlossen.

In dem Plangeltungsbereich befinden sich drei weitere Bestandsgebäude („Fehrsstraße 1 und 10" sowie „Hafenstraße 4"), welche derzeit überwiegend als Wohngebäude genutzt werden. In dem Gebäudekomplex „Fehrsstraße 10" befindet sich ein Blumenladen, die zwei anderen Gebäude werden wohnbaulich genutzt. Diese drei Gebäude sollen nach dem Planungswillen des Vorhabenträgers zugunsten der Erweiterung des Nahversorgungszentrums bzw. der Stellplatzanlage weichen.

Die Fläche des Nahversorgungszentrums ist im Westen und Süden durch dichte Gehölzstrukturen eingefasst. Des Weiteren existiert noch kleinflächiges Verkehrsgrün.

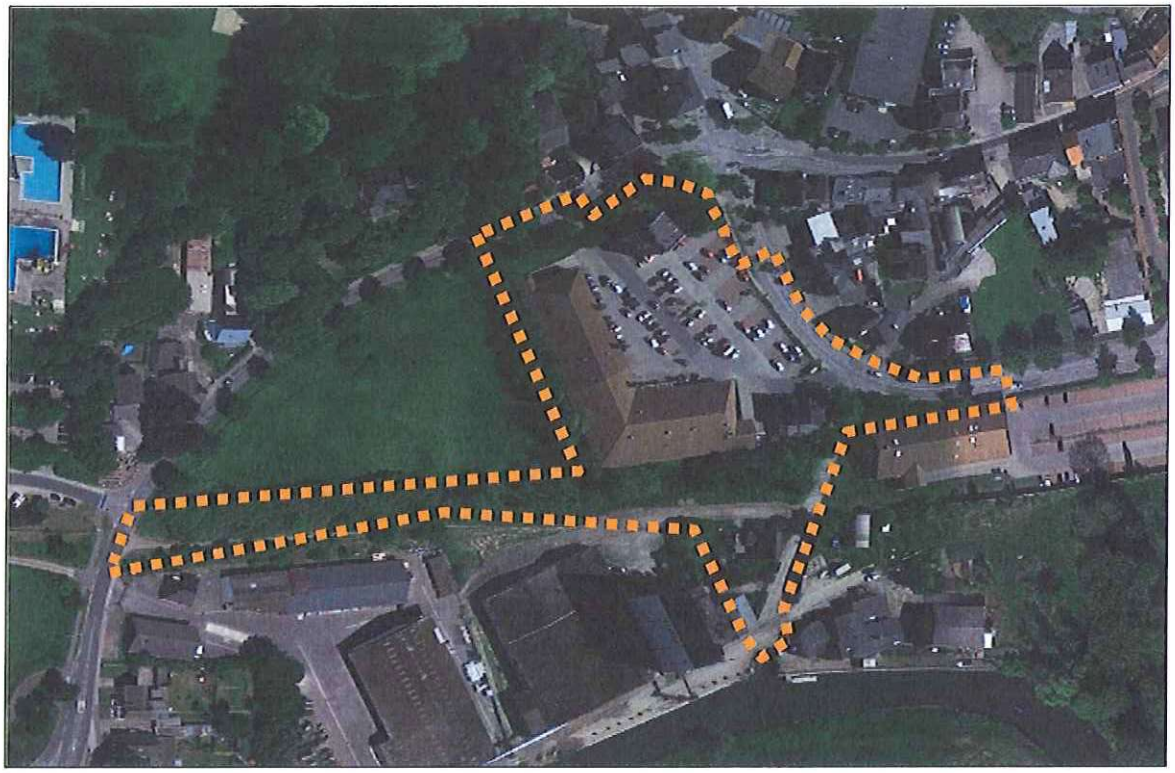


Abb. 1: Luftbild aus: google earth 2015

4. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN

Die Städte haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Stadt für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Stadtgebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 zu berücksichtigen:

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein enthält für die Stadt Kellinghusen folgende Darstellungen:

- Die Stadt Kellinghusen liegt im ländlichen Raum;
- nördlich des Siedlungsraumes grenzt ein Naturpark an;
- durch die Stadt Kellinghusen verläuft eine Biotopverbundachse;

- die Stadt Kellinghusen ist gemäß Landesentwicklungsplan ein Unterzentrum.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

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 (Zi. 2.2.3, 1Z LEP, S. 39).

In Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig (Ziff. 2.8, 5Z LEP, S. 54).

Nicht nur bei der Siedlungsentwicklung soll die hohe Bedeutung der Innenbereichsentwicklung beachtet werden. Der städtebauliche Grundsatz 'Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung' ist auch in Hinblick auf Gewerbeflächen anzuwenden. Das bedeutet, *dass vor einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden sollten. Des Weiteren wird festgehalten, dass darauf geachtet werden sollte, dass Flächen sparend bebaut werden, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zuzuordnen sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig entwickelt werden sollten* (Ziff. 2.6, 1G LEP, S. 48).

Bewertung:
Die Stadt Kellinghusen ist ein Unterzentrum. Demnach sind gemäß Ziffer 2.8 5Z LEP Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig. Das Vorhaben erfüllt dieses Kriterium.

4.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES IV SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST, KREISE DITHMARSCHEN UND STEINBURG (2005)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der im Jahr 2010 von dem Landesentwicklungsplan abgelöst wurde. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Die Stadt Kellinghusen liegt im Planungsraum IV.

Der Regionalplan enthält für die Stadt Kellinghusen folgende Darstellungen:

- Die Stadt Kellinghusen liegt im ländlichen Raum;
- die Stadt Kellinghusen ist ein Unterzentrum;
- die Stadt Kellinghusen ist u.a. über die Bundesstraße B 206 mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 23 erreichbar;
- sie grenzt an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung;
- sie grenzt an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft;
- die Stadt Kellinghusen grenzt an ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme).

Bewertung:
Der Regionalplan enthält keine speziellen Aussagen über die Ansiedelung von Lebensmittelmärkten bzw. Einkaufseinrichtungen in den Städten.

4.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES PLANUNGSRAUMES IV - KREISE DITHMARSCHEN UND STEINBURG (2005)

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich in einem 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung'.

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende 'Stör', d.h. der Gewässerlauf einschließlich eines 10 m breiten Randstreifens, ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" (DE 2024-391). Außerdem ist sie als 'Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems' dargestellt. Darüber hinaus sind im Umfeld der 'Stör' Überschwemmungsgebiete verzeichnet, die sich im Untersuchungsraum jedoch vorwiegend am südlichen Flussufer erstrecken.

Das nordwestliche Stadtgebiet ist als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Nördlich der Stadt beginnt der Naturpark „Aukrug".

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KELLINGHUSEN

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen stellt die Fläche des Geltungsbereiches zum größten Teil als Gemischte Baufläche dar. Die restlichen Flächen werden als sonstige überörtliche sowie örtliche Hauptverkehrsstraßen, als Flächen für Bahnanlagen und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 stimmt weitestgehend mit dem Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a überein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen als Mischbaufläche (M), als gewerbliche Baufläche (G) sowie der östliche Bereich der Bahnanlage werden nun als 'Sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel" (SO_E) ausgewiesen.
Die „Hafenstraße", derzeit als Mischbaufläche, Bahnanlage und gewerbliche Baufläche dargestellt, wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Straße wird im Zuge der Erweiterung des Nahversorgungszentrums ausgebaut, da diese der Erschließung des Nahversorgungszentrums dienen soll.
Des Weiteren wird mit den Darstellungen teilweise eine Anpassung an die tatsächliche Situation vorgenommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte 'Fläche als Bahnanlage' wird im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches nun als Grünfläche dargestellt.

5. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Standort des Einzelhandels- und Nahversorgungszentrums hat sich bis dato erfolgreich entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 soll der Standort

des Lebensmittelmarktes und des Lebensmitteldiscountmarktes durch Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen gesichert werden.

In erster Linie sollen durch die Umstrukturierungen vorhandene Verkaufsflächen (VKF) erhöht werden, wodurch ein neues zeitgemäßes Marktkonzept bei dem Lebensmittelmarkt und dem Lebensmitteldiscountmarkt umgesetzt werden soll. Das Marktkonzept sieht breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, die Verbesserung der Warenpräsentation sowie eine Erhöhung des Warensortiments vor. Insbesondere wird durch die Anpassung eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt.

Durch das Bauleitplanverfahren bzw. die daraus resultierenden Hochbaumaßnahmen wird das Nahversorgungszentrum, bestehend aus dem Lebensmitteldiscounter, dem Lebensmittelmarkt, einem Drogeriemarkt, einer Bäckerei mit Gastronomiebereich, einem Blumenladen/Floristikbetrieb sowie einer Bankfiliale qualitativ und quantitativ aufgewertet.

- Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes beträgt derzeit ca. 809 m² und soll um 391 m² auf 1.200 m² erhöht werden.
  Die Umsetzung des Konzeptes sieht vor, dass das bestehende Konglomerat durch einen Neubau erweitert wird. Auf der nördlichen Stellplatzfläche wird für diesen Zweck ein Neubau entstehen, der an das bestehende Gebäude anschließt.

- Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt derzeit ca. 1.059 m² und soll um 741 m² auf 1.800 m² erhöht werden.
  Durch einen Teilabriss des bestehenden Marktes werden im südlichen Bereich Flächen frei, auf denen ein Neubau entsteht.

- Durch die Erweiterung und den teilweisen Neubau des Nahversorgungszentrums wird die Möglichkeit geschaffen, einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² anzusiedeln. Der derzeit in der „Hauptstraße" ansässige Drogeriemarkt soll in das Nahversorgungszentrum umgesiedelt werden.

- Weitere geplante Nutzungen im Nahversorgungszentrum sind eine Bäckerei mit Gastronomiebereich (Aufteilung: 40 m² Bäckerei und 60 m² Gastronomiebereich), ein Blumenladen/Floristikbetrieb (Verkaufsfläche: 100 m², derzeit in der „Fehrsstraße" ansässig) sowie eine Bankfiliale (derzeit in der „Lehmbergstraße" ansässig).

Im ersten Konzept zur Erweiterung des Einkaufszentrums wurde vom Vorhabenträger eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) und des Lebensmittelmarktes auf 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) gewünscht. In einem Planungsgespräch am 20.04.2015 wurde jedoch seitens der Landesplanung eine klare Position eingenommen. Sie stimmt einer Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) und des Lebensmittelmarktes auf 1.800 m² Verkaufsfläche (VKF) zu.

Weiterhin wird der Verlagerung und der Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann auf 800 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie der Verlagerung der in der Lehmbergstraße ansässigen Bankfiliale der Volksbank Raiffeisenbank Itzehoe zugestimmt.

Die Zustimmung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Verträglichkeit der Erweiterung gutachterlich nachgewiesen wird.

Die beabsichtigte Erweiterung des Nahversorgungszentrums orientiert sich an der Obergrenze, die von der Landesplanungsbehörde als zulässig angesehen wird.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Nahversorgungzentrums sind durch die Erweiterungen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt nach Satzungsbeschluss einen planungsrechtlichen Rahmen dar. In der Regel deckt dieser Plan ein über das Vorhaben hinausgehendes, breiteres Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen ab. Vor Satzungsbeschluss wird der zugehörige Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen. Im vorliegenden Fall ist der Vorhabenträger die GROGA Immobilien GmbH & Co. KG. Die im Durchführungsvertrag festgelegten Bedingungen und Verpflichtungen bestimmen das Vorhaben.

Darüber hinaus können in einem Durchführungsvertrag auch Dinge geregelt werden, die nicht im Nutzungskatalog des § 9 BauGB stehen. Dies können unter anderem sein:

- Regelungen für die Öffnungszeiten;
- Anlieferungszeiten;
- Rückbauverpflichtungen;
- Verpflichtungen zur Umsetzung von bestimmten Maßnahmen, die beispielsweise mittelbar angrenzend und/oder außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen (Maßnahmen für den Schallschutz, Ausgleichsmaßnahmen usw.).

Ziel dieser Festsetzung ist, dass im Falle einer Abweichung zu den im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen und errichteten Vorhaben (bei Änderungen oder Ergänzungen des Bauvorhabens aus unterschiedlichen Gründen) nicht zwangsläufig der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Aufgrund dieser Regelung ist es ausreichend, den Durchführungsvertrag zu ändern. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Eine Änderung des Durchführungsvertrages kann nur im Rahmen der zugelassenen Nutzungen bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Der Durchführungsvertrag besteht zum einen aus den vertraglichen Regelungen und zum anderen aus den Anlagen (Anlagenkonvolut), die dem Durchführungsvertrag beigefügt werden. Diese bestehen aus

- der Planzeichnung (Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes);
- der Begründung mit Anlagen (u.a. schalltechnische Untersuchung, Auszüge des Einzelhandelskonzepts, Bodengutachten);
- einem Lage- und Funktionsplan sowie eine Auflistung der Verkaufsflächen;
- Ansichten zum Gebäude;
- Entwässerungsplanung;
- Trinkwasserplanung.

6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung im Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel **[SO_E]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum), welches in zwei Baufenster unterteilt wurde, fest. Die Unterteilung der Baufläche in einzelne Baufenster erfolgte auf Grundlage der bestehenden Nutzungsstruktur sowie der geplanten Nutzung.

6.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{E1}]

Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein [1] großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.800 m²,
- ein [1] Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.200 m²,
- ein [1] Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 800 m²,
- ein [1] Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 40 m² und ein [1] Gastronomiebereich (Café) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 60 m²,
- ein [1] Blumenladen/ Floristikbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 100 m²,
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe.

Warensortimente

Es sind folgende Warensortimente des periodischen Bedarfs (= täglicher Bedarf) ohne Einschränkungen zulässig: nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen). Darüber hinaus werden auch Ergänzungssortimente und Aktionssortimente (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes für zulässig erklärt.

Temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Außenbereich temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen bis maximal 100 m² zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da zu bestimmten Jahreszeiten oder auch Feiertagen das Angebot im Non-Food-Bereich erweitert werden soll. Als Beispiele sind zu nennen, dass in der Weihnachtszeit im Außenbereich Weihnachtsbäume verkauft werden können oder in der Sommerzeit Grillartikel bzw. Artikel für den Garten (z.B. Gartenmöbel), Werkzeuge oder ähnliches.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, das bestehende Nahversorgungszentrum in Kellinghusen zu erweitern. Dies soll durch einen Teilabriss und Neubau, sowie einer baulichen Erweiterung des Bestandmarktes erfolgen.

Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Nutzungen die maximal zulässigen Verkaufsflächen (VKF) festgesetzt.

Der Regelungsbedarf besteht aus Gründen einer möglichen Fehlentwicklung, da durch zu große Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen eine Konkurrenzsituation hervorrufen werden würde, die für die Versorgungsstruktur im ländlichen Raum nachteilig wäre. Die im Teil B Text festgesetzten Verkaufsflächen (VKF) für den großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), den Drogeriemarkt und den großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt orientieren sich dabei an die vorgegebenen Zahlen aus der Vorabstimmung mit der Landesplanung.

Die weiteren festgesetzten Verkaufsflächen (VKF) für den Blumenladen/Floristikbetrieb und die Bäckerei mit dem Gastronomiebereich (Café) sowie die Flächen für die Dienstleitungsbetriebe und die nicht störenden Handwerksbetriebe ergeben sich aus der vorliegenden Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan). Weil aufgrund der Grundrissstruktur größere Verkaufsflächen möglich wären, wird auch hier davon Gebrauch gemacht, die maximal zulässigen Verkaufsflächen (VKF) zu steuern.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zulässig. Zu den Dienstleistungsbetrieben gehören unter anderem Reisebüros, Friseurbetriebe, Bankfiliale usw..

Der bisher in der „Fehrsstraße" ansässige Blumenladen/Floristikbetrieb wird aufgrund der Erweiterung des Nahversorgungszentrums abgängig sein. Der Blumenladen wird in das Nahversorgungszentrum integriert. Somit handelt es sich bei dem Blumenladen/Floristikbetrieb um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes.

Mit dem Umbau des Marktes soll mit dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) auch ein Sitzbereich/Gastronomiebereich entstehen. Dabei wird für diesen Bereich eine Verkaufsfläche (VKF) von maximal 100 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche unterteilt sich in die Verkaufsstelle der Bäckerei (40 m²) und den Gastronomiebereich (60 m²).

6.2.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{E2}]

Auf dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E2}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) befindet sich eine weitere Stellplatzanlage, welche dem Nahversorgungszentrum zuzurechnen ist. Des Weiteren dient das sonstige

Sondergebiet **[SO_{E2}]** der Errichtung eines WC-Häuschens. Die Nutzung für die Öffentlichkeit, auch für Kanutourismus, Wassersport sowie Wandertourismus, ist vorgesehen.

6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

6.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) wird eine Gebäudehöhe von max. 13,00 m über NN festgesetzt. Das Geländeniveau beträgt im Bereich des bestehenden Ladengebäudes ca. 3,50 m.

Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer, betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine) und Photovoltaik- und Solaranlagen. Die vorgenannten Anlagen und Bauteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E2}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) wird eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m über NN festgesetzt. Das Geländeniveau beträgt im Bereich des bestehenden Ladengebäudes ca. 3,00 m über NN. Damit ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von max. 4,50 m.

Begründung:

Das bestehende Nahversorgungszentrum weist eine Höhe von ca. 9,50 m auf. Die Erweiterung sieht einen Teilabriss und einen Umbau des Bestandsgebäudes vor. Aufgrund von Aufschüttungen wird das Gelände um ca. 0,50 m auf ca. 4,00 m über NN angehoben. Damit können die Gebäude eine maximale Höhe von ca. 9,00 m aufweisen. Dadurch, dass die geplanten Gebäude Flachdächer aufweisen werden, werden sie niedriger sein als die bisherigen Gebäude.

Die für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) zulässigen Abweichungen bis zu 1,50 m werden festgesetzt, da es sich hierbei um Anlagen und Bauteile handelt, die für die Nutzung der Gebäude benötigt werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1,50 m hat keine Auswirkungen darauf, wie das Gebäude sowohl aus der Nähe (Nachbarn) als auch aus der Ferne (Ortsbild) wahrgenommen wird.

6.3.2 Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum), bestehend aus dem Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Drogeriemarkt, Blumenladen/Floristikbetrieb und Bäckerei mit Gastronomiebereich wird eine zulässige Grundfläche (GR) von max. 6.900 m² festgesetzt.

Des Weiteren wird südlich des Gehweges für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E2}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) eine zulässige Grundfläche (GR) von max. 25 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen für die Anlieferung und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Im Bebauungsplan Teil A werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für die zwei sonstigen Sondergebiete Einzelhandel **[SO_{E1}]** und **[SO_{E2}]** festgesetzt. Die Größe der Grundflächen orientiert sich an den angestrebten Nutzungen.

Das sonstige Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) umfasst neben den Verkaufsflächen, die mit 3.800 m² (1.800 m² Lebensmittelmarkt + 1.200 m² Lebensmitteldiscountmarkt + 800 m² Drogeriemarkt, Bäckerei sowie Gastronomiebereich, Blumenladen/Floristikbetrieb) den wesentlichen Flächenanteil des Gebäudes einnehmen, Lager- und Kühlräume, Räume für technische Anlagen, Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter, Büroräume und sanitäre Anlagen.

Zur Herstellung der für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten wird eine Grundfläche von 6.900 m² als angemessen angesehen.

Die Stellplätze sowie die Erschließung nehmen einen Großteil der Flächen des Plangeltungsbereichs ein. Mit dieser Planung werden Flächenanteile der derzeit bestehenden Stellplatzanlage überplant.

Gemäß der Festsetzung des Teil B Textes darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Als Berechnungsgrundlage für die maximale GRZ gilt die Fläche des Baugrundstücks. Gemäß BauNVO darf die zulässige GRZ maximal bei einem Wert von 0,8 liegen. In Ausnahmefällen darf dieser Wert jedoch geringfügig überschritten werden. Die Überschreitung wird im vorliegenden Fall damit begründet, dass die Größe des Grundstücks vorgegeben ist und eine Schaffung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen nur möglich ist, wenn die vorhandene Freifläche voll ausgenutzt wird.

Angesichts der erforderlichen Flächen für das Nahversorgungszentrum, die Stellplätze, die Nebenanlagen und die Erschließung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Höchstmaß für die baulich nutzbare Fläche als vertretbar angesehen.

6.3.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Für das Ladengebäude des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) wird als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für das WC-Haus des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel **[SO_{E2}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) wird als Höchstmaß ebenfalls ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Im Plangebiet soll die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums zulässig sein. Das Nahversorgungszentrum besteht bereits und soll baulich, teilweise durch Abriss und Neubau, erweitert werden. Da alle Räume, die zur Verwirklichung des Vorhabens benötigt werden, im Erdgeschoss liegen, wird die Bebauung auf ein Vollgeschoss beschränkt.

6.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

6.4.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** sind innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" (Nahversorgungszentrum) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) Gebäude ohne Abstandsflächen an der südwestlichen Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) sowie in südöstlicher Richtung parallel zur Hafenstraße (Flurstück 54/4 der Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) zulässig.

Begründung:

Es ist die Erweiterung, teilweise durch Abriss und Neubau, des Nahversorgungszentrums vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein gewerbliches Gebäude. Da die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungzentrums dazu führen wird, dass eine Gebäudelänge sowie Gebäudebreite von 50 m überschritten wird, handelt es sich um eine 'abweichende Bauweise'.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** an dem bestehenden Ladengebäude und den Bereichen, die für die geplante Erweiterung beansprucht werden sollen. Da es sich um eine übergreifende Bebauungs-

struktur handelt, sind nicht einzelne Baufenster gefasst worden, sondern großräumig eine Baugrenze gezogen. Die Anlieferbereiche, die von den Lkws genutzt werden, liegen innerhalb der Baugrenze.

6.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, FLIEßENDER UND RUHENDER VERKEHR

6.5.1 Erschließung

Derzeit erfolgt die Erschließung des Nahversorgungszentrums über eine nördliche Grundstückszufahrt und -ausfahrt an der „Breitenberger Straße" sowie südöstlich über eine Grundstücksausfahrt an der Straße „An der Stör".

Zukünftig soll die Erschließung über eine vollwertige Anbindung an die „Hafenstraße" sowie eine mittige Anbindung an die Straße „An der Stör" erfolgen. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss an der Straße „An der Stör" gewährleisten zu können, wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Über zwei Zufahrten von der „Breitenberger Straße" wird zukünftig nur noch die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters sowie des Drogeriemarktes erfolgen.

Auf dem ehemaligen Bahndamm existiert bereits ein Privatweg zwischen der „Breitenberger Straße" und der „Hafenstraße" in Form eines Trampelpfades. Dieser soll im Zuge der Neuorganisation des Nahversorgungszentrums ausgebaut werden.

6.5.2 Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreieckes dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m Höhe errichtet werden. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke mit einer Höhe von mehr als 0,7 m sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Durch eine gute Einsehbarkeit der Straße 'An der Stör' wird die Verkehrssicherheit erhöht.

6.5.3 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Es werden im Plangebiet 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Flächen für die Anlieferung und deren Zufahrten' festgesetzt. Im Plangebiet werden nach dem Umbau des Nahversorgungszentrums ca. 176 Stellplätze vorhanden sein.

Die Stellplätze sowie die Erschließung nehmen einen Großteil der Flächen des Plangeltungsbereichs ein. Mit dieser Planung werden Flächenanteile der derzeit bestehenden Stellplatzanlage überplant. Diese Stellplätze befinden sich im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel **[SO_{E1}]** im nordöstlichen Bereich. Weitere Stellplätze, die dem

Nahversorgungszentrum zuzuordnen sind, befinden sich südlich des Nahversorgungszentrums auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel **[SO_{E2}]**.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein Bereich als 'Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Standort der freistehenden Sammelwerbeanlage' gekennzeichnet, der für das Aufstellen einer freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) ausgewiesen wird.

6.5.4 Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan schließt Teile der „Breitenberger Straße", der „Hafenstraße" sowie der Straße „An der Stör" mit ein. Die Flächen werden dem Bestand sowie der Planung (Linksabbieger von der Straße „An der Stör" in die „Hafenstraße") entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) festgesetzt.

6.6 WERBEANLAGEN

Aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild werden relativ detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen gemacht, sowohl zu freistehenden als auch zu solchen, die sich an Gebäuden befinden. Die Festsetzungen betreffen die Standorte, wo sie angebracht und aufgestellt werden dürfen, und wie die Außenwirkung ist.

Die hohe Regelungsdichte wird darin begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu erwarten sind. Die Reizüberflutung, die von einer übermäßigen und ungeordneten Werbung ausgeht, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Blendeinwirkungen und Irritationen aufgrund signalähnlicher Beleuchtung zu dem angrenzenden Straßenverkehr sollen durch die vorgenommenen Festsetzungen verhindert werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Attikabereichen/ -flächen zulässig. Werbeanlagen auf den Hauptdächern sind unzulässig.

Hiermit wird sichergestellt, dass in Giebelbereichen keine Werbeanlagen errichtet werden können. Zwar sind solche Werbeanlagen aufgrund der Lage sehr werbewirksam, erzeugen aber auch eine Störwirkung in der umliegenden Bebauung. Werbeanlagen auf den untergeordneten Dächern, wie zum Beispiel auf Vordächern, sind zulässig.

- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen auf den Hauptdächern sind unzulässig.
- Anlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig.
- Fahnenmasten sind zulässig.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein Bereich gekennzeichnet, der nur für das Aufstellen einer freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) ausgewiesen wird. Dabei werden die maximale Höhe der Werbeanlage und die Durchgangshöhe aus Gründen der Sicherheit festgesetzt. Zum einen soll die freie Sicht gewährleistet werden, da die Werbeanlage im Kreuzungsbereich der Straßen „Hafenstraße" und „An der Stör"

liegt. Des Weiteren wird die Durchgangshöhe von 3,0 m damit begründet, dass ein unbeabsichtigtes Stoßen mit dem Kopf an eine Werbetafel durch die vorgenommene Festsetzung ausgeschlossen werden kann.

6.7 FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der nördlichen Gebäudekante des Nahversorgungszentrums wird eine 'Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen' zum Schutz für die Bebauung nördlich der „Breitenberger Straße" festgesetzt. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] um bis zu 2 db(A) im Beurteilungsraum TAG aufgrund der Entladevorgänge überschritten wird, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig.

Im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kellinghusen abgeschlossen wird, werden die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sowie die Zulässigkeit von Nachtanlieferungen (d.h. Anlieferungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) geregelt werden.

6.8 GRÜNORDNUNG

6.8.1 Erhalt von Bäumen

Der am Rand der Straßen „Breitenberger Straße", „Lehmbergstraße" sowie „An der Stör" vorhandener und in der Planzeichnung zu erhalten festgesetzter Baumbestand ist zu erhalten. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen.

6.8.2 Anpflanzungen von Bäumen – feste Standorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben (unterirdisch) von mind. 2 x 2 m anzulegen. Dabei ist eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Bäume von max. 3,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig. Es ist je Baum eine Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.
Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

6.8.3 Anpflanzungen von Bäumen – flexible Standorte

Um die Stellplatzanlage zwischen der „Hafenstraße" und der Straße „An der Stör" optisch zu gliedern, sind mindestens acht [8] Bäume zu pflanzen. Eine detaillierte Verortung der einzelnen Bäume wurde aufgrund einer flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage nicht vorgenommen. Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben (unterirdisch) von mind. 2 x 2 m anzulegen. Es ist je Baum eine Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.

Das Anpflanzungsgebot umfasst auch den gleichartigen Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

6.8.4 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereich ist flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die bepflanzten Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung freizuhalten. Eine intensive gärtnerische Nutzung der Pflanzflächen ist unzulässig. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen Bereichen ebenfalls nicht zulässig.

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine Eingrünungsmaßnahme an der westlichen Seite des Plangeltungsbereichs.

Da die Fassade selbst nicht begrünt werden kann, trägt die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme des knapp 3,00 m breiten Anpflanzungsstreifens zur Abschirmung des Gebäudekörpers gegenüber der angrenzenden Landschaft bei.

6.8.5 Anpflanzung von Hecken

Als Abgrenzung und Eingrünung zur Straße „An der Stör" ist im ausgewiesenen Bereich eine zweireihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) auf einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und zu erhalten.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes. Alle notwendigen Leitungen für das Nahversorgungszentrum, bestehend aus dem Discountmarkt und dem Lebensmittelmarkt, sind vorhanden. Für die Erweiterung sind die vorhandenen Leitungen nach entsprechenden Vorgaben zu ertüchtigen.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten bzw. in vergleichbaren Baugebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung wird die Trinkwasserleitung genutzt. Im näheren Umfeld des Betriebsgeländes befinden sich vier Hydranten. Zwei Hydranten befinden sich in der 'Breitenberger Straße'. Die Entfernungen zu den geplanten Gebäuden betragen ca. 20 m bzw. ca. 40 m. Ein weiterer Hydrant besteht in der Straße 'An der Stör'. Die Entfernung zu den geplanten Gebäuden beträgt ca. 90 m. Der vierte Hydrant befindet sich in der 'Hafenstraße'. Die Entfernung zu den geplanten Gebäuden beträgt ca. 75 m. Mit diesen vier Hydranten ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung, erfolgt durch das Klärwerk der Stadt Kellinghusen. Die in der öffentlich genutzten „Fehrsstraße" vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanalisation wird beseitigt.
Geplant ist, dass das anfallende Schmutzwasser des Nahversorgungszentrums über das grundstücksinterne Kanalsystem und dem Grundstücksanschluss der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation im Knotenpunkt „An der Stör (L 115) / Hafenstraße / Achtzehner Weg" übergeben wird.

Regenwasserbeseitigung
Die Entwässerung des Nahversorgungszentrums erfolgt über zwei getrennte Systeme, die unabhängig voneinander über separate Grundstücksanschlüsse in die öffentliche Kanalisation einleiten.
Zum einen ist vorgesehen, dass die Entwässerung des Aldi-Marktes an den Knotenpunkt „An der Stör (L 115) / Hafenstraße / Achtzehner Weg" angeschlossen wird. Aufgrund der Auslastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser erforderlich. Da in dem Bereich des Aldi-Marktes keine ausreichende Fläche zur Realisierung einer oberirdischen Regenrückhaltung vorhanden ist, wird die Schaffung von unterirdischen Speicherboxen in der Stellplatzfläche vorgesehen.
Zum anderen ist vorgesehen, dass die Entwässerung des Rossmann-Marktes und des Edeka-Marktes in die „Hafenstraße" eingeleitet wird. Aufgrund der Auslastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser erforderlich. Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser erfolgt über ein oberirdisches Regenrückhaltebecken, das im Bereich des ehemaligen Bahndamms im Westen des geplanten Gebäudes angeordnet wird.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Versorgung für das Fernmeldewesen erfolgt durch das Festnetz der Deutschen Telekom.

Versorgung mit Elektroenergie und Gas
Die Gasversorgung wie auch die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse.

Müllentsorgung
Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Satzung des Kreises Steinburg.

8. GUTACHTEN

8.1 IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen i.d.R. erhebliche Schallemissionen aus. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen der Bauleitplanung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten durch das Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH im Januar 2016 für den Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Kellinghusen erstellt.
Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Der Discountmarkt wird als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die

Berechnung nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung
Die Berechnungen haben ergeben, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] um bis zu 2 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG an der Bebauung im Zuge der Breitenberger Straße infolge der Entladevorgänge an der Anlieferungszone des Discountmarktes überschreiten.

Zum Schutz der Bebauung Breitenberger Straße ist die Installation einer Lärmschutzwand an der Anlieferzone erforderlich.

Die höchsten Maximalpegel wurden durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Lkw-Fahrten der Lieferfahrzeuge zu den jeweiligen Anlieferzonen hervorgerufen. Im Beurteilungszeitraum TAG unterschreiten sie die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1], im Beurteilungszeitraum NACHT würden diese kurzzeitigen Geräuschspitzen teilweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Daher sind zum Schutz der gesamten Bebauung der Nachbarschaft Nachtanlieferungen zum Discountmarkt, zum Drogeriemarkt und zum Backshop zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschließen.

Die Nachtanlieferung des Frischemarktes ist ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Lärmschutzmaßnahmen

Kundenparkplatz
Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.
Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern die Anzahl der Fahrzeugbewegungen in der Stunde nicht 15 FzB/h übersteigt. Kann gewährleistet werden, dass lediglich die Restkunden nach Schließung der Einzelhandelseinrichtungen den Kundenparkplatz nach 22.00 Uhr verlassen, sind Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums maximal zwischen 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr möglich.

Bei der Ausbildung der Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm sind lärmarme Einkaufswagen vorzusehen. Als lärmarm im Sinne der Parkplatzlärmstudie gelten Einkaufswagen mit Metallkorb mit Schwingungsdämpfer zwischen Laufrolle und Fahrgestell.
Bei Einbau einer Asphaltoberfläche in den Fahrgassen können Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb verwendet werden.

Anlieferung
Zum Schutz der Bebauung im Zuge der Breitenberger Straße ist die Installation einer Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe über der OKFF und 29 m Länge entlang der Anlieferzone des Discountmarktes notwendig.

Die Lärmschutzwand wurde reflektierend in der Berechnung berücksichtigt. Zur Vermeidung von Reflexionen des Straßenverkehrslärms der Breitenberger Straße ist jedoch die Nordseite der Lärmschutzwand hochabsorbierend auszubilden. Bei der Installation der abschirmenden Lärmschutzanlage sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Die Anschlüsse der Lärmschutzwand an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen.

Festsetzungen
Die vorgenommene Festsetzung zur Lärmschutzwand ist ein Vorschlag aus der Schalltechnischen Untersuchung, der ohne Änderung übernommen wird. Die vorgenommene Festsetzung ist bei Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs anzuwenden, um gesunde Wohnverhältnisse auf den umliegenden Grundstücken zu erreichen.

Die Schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist ein separates Dokument und liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Hinweis
Die Umsetzung der übrigen Lärmschutzmaßnahmen, die gemäß der lärmtechnischen Untersuchung erforderlich sind, ist in dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

8.2 AUSWIRKUNGSANALYSE – NAHVERSORGUNGSZENTRUM

Wenn Einzelhandelseinrichtungen ihre Verkaufsflächen vergrößern, kann dies Auswirkungen auf die Umsätze der anderen Einzelhandelseinrichtungen haben, die im Umfeld angesiedelt sind. Die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums darf nicht zu erheblichen Umsatzrückgängen bei den anderen Einzelhandelseinrichtungen führen. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei einer Umsatzumverteilungsquote von 10 %.

Die im Juli 2015 von der BBE Handelsberatung GmbH durchgeführte Auswirkungsanalyse befasste sich sowohl mit der Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 54 als auch mit der Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 55. Grund für die gemeinsame Betrachtung dieser beiden Vorhaben ist die räumliche Nähe des Nahversorgungszentrums und des Discountmarktes LIDL. Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 55 ist die Verlagerung des derzeit „An der Stör" gelegenen Discountmarktes LIDL auf das Grundstück eines leerstehenden Gebäudes (ehemals Getränkemarkt) sowie der Bankfiliale an der „Lehmbergstraße" geplant.

Die Planung der vorhabenbezogenen B-Pläne Nr. 54 und 55 sehen eine Zunahme der Verkaufsfläche von insgesamt 942 m² vor. Davon entfallen insgesamt 257 m² Verkaufsfläche auf die Erweiterung des ALDI-Marktes, 385 m² Verkaufsfläche auf die Erweiterung des EDEKA-Marktes und 300 m² Verkaufsfläche auf die Erweiterung des LIDL-Marktes.

Im Bereich Lebensmittel sind im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kellinghusen besonders die möglichen Auswirkungen auf den Netto-Lebensmitteldiscountmarkt sowie den Sky-Supermarkt zu berücksichtigen.

Die Auswirkungsanalyse kam zum Ergebnis, dass eine Zunahme der Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel um 942 m² einen Umsatzrückgang von ca. 6 % für den

Netto-Lebensmitteldiscounter und unter 5 % für den Sky-Supermarkt zur Folge haben könnte. Für weitere Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kellinghusen liegen die Umsatzverteilungen deutlich unter 5 %. Damit liegen die prognostizierten Umsatzverteilungen deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 %. Die Planung ist somit verträglich mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter und dem Einzelhandelsstandort des Sky-Marktes im Ortszentrum.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 sieht des Weiteren die Verlagerung des derzeit in der Hauptstraße ansässigen Drogeriefachmarktes in das Nahversorgungszentrums vor. Durch die bauliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums wird dem Drogeriefachmarkt Rossmann eine Verkaufsfläche von 800 m² ermöglicht. Die Auswirkungsanalyse prognostiziert eine Umsatzverteilung von ca. 4 bis 5 %. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.3 VERKEHRSGUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung des derzeitigen und künftigen Verkehrsaufkommens innerhalb des Gebietes sowie in dessen Umfeld durchgeführt. Dabei wurde durch das Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH im November 2015 überprüft, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden und ob die geplante Einmündung in das Gebiet ausreichend dimensioniert ist.

Zukünftig soll die Erschließung des Nahversorgungszentrums über eine vollwertige Anbindung an die „Hafenstraße" erfolgen. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss an der Straße „An der Stör" gewährleisten zu können, wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens in die „Hafenstraße" erforderlich sein. Des Weiteren wird eine mittige Anbindung des Nahversorgungszentrums an die Straße „An der Stör" gebaut. An dieser Grundstückszufahrt werden die Fahrbeziehungen Rechtsabbiegen, Rechtseinbiegen und Linkseinbiegen für zulässig erklärt.

Die Betrachtung und Beurteilung des Knotenpunktes „Breitenberger Straße (L 115) / An der Stör (L 115) / Lehmbergstraße" führt zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation eine gute Qualitätsstufe „B" des Verkehrsablaufes aufweist. Die Verkehrsqualität wird sich für die Bestandssituation des Knotenpunktes bei einer Erhöhung der Verkehrsstärke im Prognose-Fall 2030 (Allgemeine Verkehrsentwicklung, Erweiterung Nahversorgungszentrum sowie Verlagerung des Discountmarktes LIDL) jedoch deutlich verschlechtern, sodass eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei der Qualitätsstufe „F" nicht mehr sichergestellt werden kann.
Die zusätzlich betrachtete Zwischenvariante des Prognose-Planfalles 2030 mit alleiniger Umsetzung des B-Planes Nr. 54, also ohne den B-Plan Nr. 55, liefert eine befriedigende Qualitätsstufe „C" des Verkehrsablaufes für den Knotenpunkt. Somit wird hierbei zunächst keine leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahme erforderlich. Erst das maßgeblich über die untergeordnete einstreifige Knotenpunktzufahrt der östlichen „Lehmbergstraße" abgewickelte Verkehrsaufkommen des geplanten Discountmarktes LIDL führt zu einer unzureichenden Verkehrsqualität am Knotenpunkt und macht einen Ausbau des Knotenpunktes notwendig.

9. DENKMALSCHUTZ

Nach Auskunft des "Archäologischen Landesamtes' liegen keine Informationen darüber vor, dass im Plangebiet archäologische Denkmale vorkommen könnten.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Kellinghusen nicht zu den Städten, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen war. Aus diesem Grund besteht kein Erfordernis, bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Eine Untersuchung des Bodens vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist nicht erforderlich.

11. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind - falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

12. HOCHWASSERSCHUTZ

Südlich des Plangebietes verläuft die 'Stör'. Das Fließgewässer hat ein ausgedehntes Überschwemmungsgebiet, welches 1977 durch Landesverordnung festgesetzt wurde. Auf Grundlage des Generalplans „Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig Holstein" werden derzeit die bestehenden Verordnungen anhand aktualisierter Daten überprüft und ggf. angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 liegt mit einem kleinen Teil der südlichen „Hafenstraße" innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Schadensrisikokarte des Generalplanes zeigt jedoch, dass ein wesentlich größerer Bereich, in dem auch der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54 einbezogen ist, innerhalb des Risikogebietes liegt.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.

13. KOSTEN

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kellinghusen keine Kosten.

14. ANLAGEN

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Bestand und Entwurf, erstellt durch Franke´s Landschaften und Objekte, Legienstraße 16 – 24103 Kiel
- Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums An der Stör / Lehmbergstraße – B-Plan Nr. 54 und 55, Stand November 2015, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Entwurf – Neubau einer Linksabbiegespur, Stand Juli 2016, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Lärmtechnische Untersuchung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums, Stand Januar 2016, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Entwässerungsvorkonzept zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums Kellinghusen, Stand Februar 2016, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster
- Geotechnischer Bericht zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes An der Stör, Hafenstraße, Breitenberger Str., Kellinghusen, Stand Juli 2015, erstellt durch Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, An der Dänischburg 10, 23569 Lübeck
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums mit den Anbietern Edeka, Aldi, Lidl und Rossmann am Standort An der Stör / Hafenstraße in Kellinghusen, Stand Juli 2015, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, Wendenstraße 8-12, 20097 Hamburg
- Lageplan zum Nahversorgungszentrum Kellinghusen, Planungsstand 18.02.2016, erstellt durch sörensen architekt, Ken Sörensen, Rathausstraße 50 in 25554 Wilster
- Lageplan des Erdgeschosses des Nahversorgungszentrums Kellinghusen, Planungsstand 03.02.2016, erstellt durch sörensen architekt, Ken Sörensen, Rathausstraße 50 in 25554 Wilster

- Darstellung der Flächen Nahversorgungszentrum Kellinghusen, Planungsstand 23.06.2016, erstellt durch sörensen architekt, Ken Sörensen, Rathausstraße 50 in 25554 Wilster

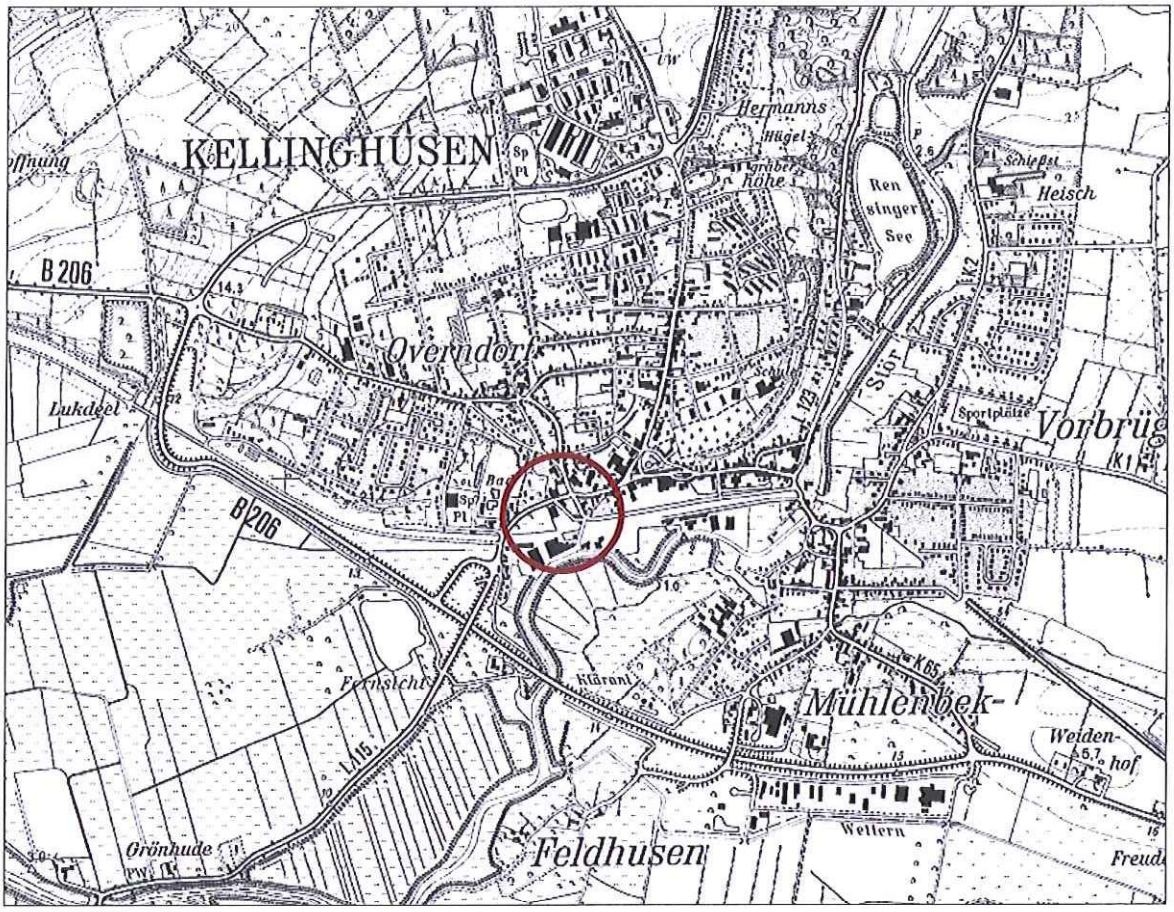
- Darstellung der Verkaufsflächen, NVZ Kellinghusen, mit dem Planungsstand vom 06.07.2016, erstellt durch sörensen architekt, Ken Sörensen, Rathausstraße 50 in 25554 Wilster

Teil II Umweltbericht

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Teil II

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54
der Stadt Kellinghusen



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: Feb. 2016 - Ergänzungen: red. Juli 2016 – gem. Beteiligungsverfahren 16.09.2016

Satzungsbeschluss: 27.09.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 5

1.2.1 Fachgesetze 5
1.2.2 Fachplanungen 6

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 9

2.1.1 Schutzgut Mensch 9
2.1.2 Schutzgut Tiere 11
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 13
2.1.4 Schutzgut Boden 13
2.1.5 Schutzgut Wasser 18
2.1.6 Schutzgut Klima 21
2.1.7 Schutzgut Luft 21
2.1.8 Schutzgut Landschaft 22
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 26

3.1 Schutzmaßnahmen 26

3.2 Minimierungsmaßnahmen 26

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 26

4. PLANUNGSALTERNATIVEN 29

4.1 Standortalternativen 29

4.2 Planungsalternativen 29

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 29

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 29

5.2 Massnahmen zur Überwachung 30

6. ZUSAMMENFASSUNG 30

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN 31

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 (1) BauGB) im Dezember 2015/ Februar 2016 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Im März 2016 fasst die Ratsversammlung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und legte diesen im April/ Mai 2016 öffentlich aus. Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren führten zu einer Änderung des Geltungsbereiches, so dass dieser Verfahrensschritt noch einmal zu wiederholen ist. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die jeweiligen Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 1,89 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt im Süden der Stadt Kellinghusen nahe der Stör. Es handelt sich um einen Einzelhandelsstandort innerhalb eines Mischgebietes zwischen Breitenberger Straße, An der Stör und Hafenstraße, welcher im Süden von einer ehemaligen Bahntrasse begrenzt wird. Ein Teil dieser

Bahntrasse sowie ein Teil sich südlich anschließender Gewerbeflächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Dieser umfasst neben zwei Supermarktgebäuden (Edeka und Aldi) und ihren Nebenflächen drei weitere Einzelgebäude in der Fehrsstraße 1 und 10 sowie der Hafenstraße 4. Ein abgängiges Gebäude des Gewerbekomplexes am Hafen liegt teilweise ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28, 14/29 und Teile der Flurstücke 12/6, 13/5, 13/6, 13/7 und 17/26 der Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude, Gemeinde Kellinghusen sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Straßen.

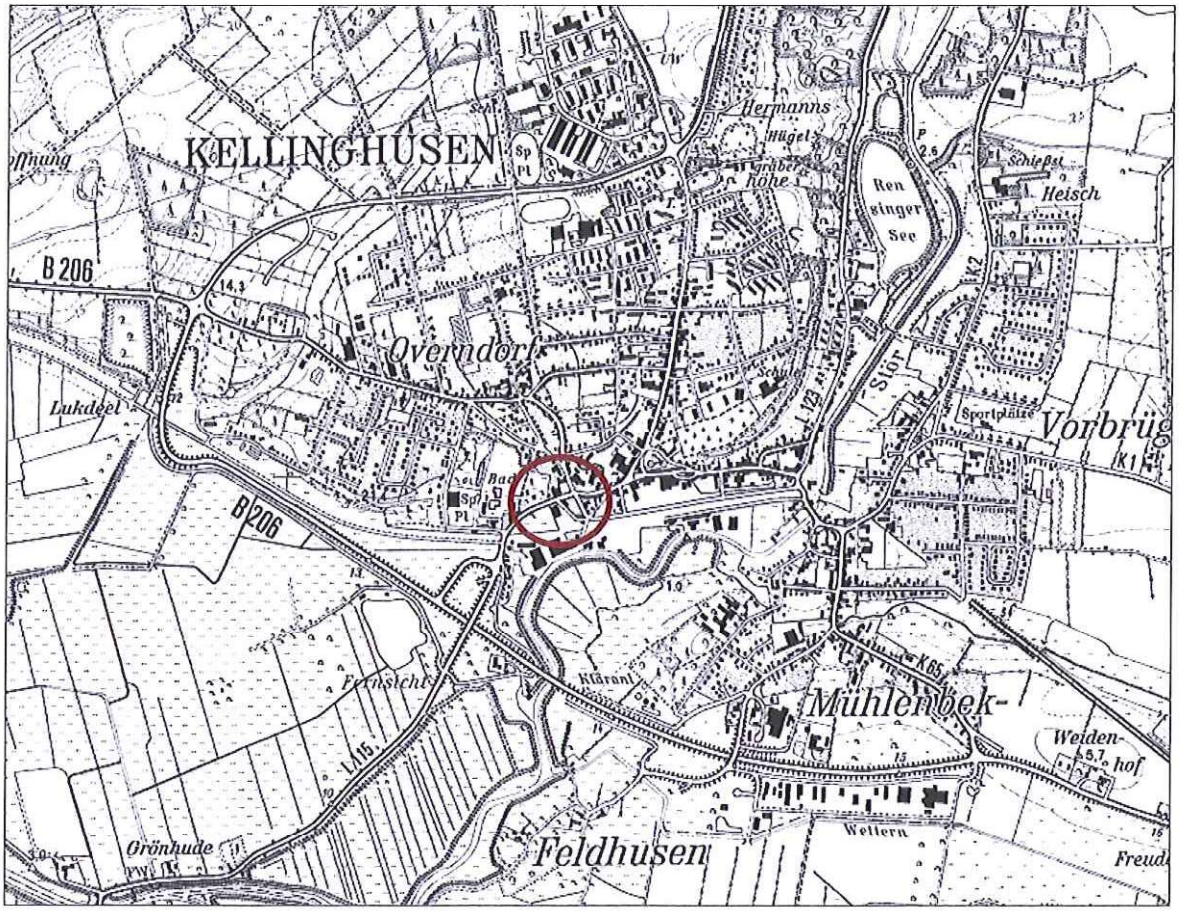


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Ziel der Bauleitplanung ist es, über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel" die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen. Der Gebäudekomplex für den großflächigen Einzelhandel wird vergrößert und dazu sowohl entlang der Breitenberger Straße nach Osten als auch über die Bahntrasse hinaus nach Süden erweitert. Die drei Einzelgebäude im Plangebiet entfallen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das Gebäude des Aldi-Marktes bleibt erhalten und wird umgebaut. Vorgesehen ist zukünftig die Nutzung durch einen Drogerie-Markt. Der Aldi-Markt zieht in einen neu zu errichtenden Gebäudeteil an der Breitenberger Straße. Der Edeka-Markt wird abgebrochen und größer neu gebaut. Dies geschieht teilweise am selben Standort und teilweise im Bereich der ehemaligen Bahntrasse sowie der südlich angrenzenden Gewerbeflächen.
Der Kundenparkplatz nimmt die Fläche zwischen der Straße An der Stör, der Hafenstraße und den geplanten Gebäuden ein und erhält von beiden Straßen aus eine Zufahrt. Die Anlieferung für Aldi und den Drogeriemarkt sowie die Erschließung der Mitarbeiterstell-

plätze erfolgt über zwei Zufahrten von der Breitenberger Straße. Die Anlieferung für Edeka erfolgt über eine separate Zufahrt von der Hafenstraße. Weitere Mitarbeiterstellplätze sind südlich der Anlieferung an der Hafenstraße angeordnet und teilweise über die benachbarten Gewerbeflächen zu erreichen. Hierzu wird für das Grundstück des angrenzenden Geländes eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen.
Der Bebauungsplan weist für die Gebäude des Nahversorgungszentrums eine maximal zulässige Grundfläche von 6.900 m² und für das WC-Gebäude von 25 m² aus. Für die erforderlichen Nebenanlagen darf die zulässige Versiegelung der Sondergebietsfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, d.h. es ist eine Flächenversiegelung von 90 % des Sondergebietes erlaubt.

Der südlich des geplanten Edeka-Marktes und westlich der Hafenstraße liegende Teil des ehemaligen Bahndammes ist dem Sondergebiet zugeordnet. Während im östlichen Abschnitt für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen ist, ist der westliche Abschnitt als private Grünfläche aufgenommen. Zwischen der Sondergebietsfläche und der südlich angrenzenden Gewerbefläche ist eine Fläche für eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Breitenberger Straße und der Hafenstraße vorgesehen. Daran angebunden ist eine Baufläche für eine öffentliche WC-Anlage.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 15.12.2001

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000'

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 24.10.2015

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz

§ 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 24.02.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 20.11.2014

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
§ 39 Allgemeiner Artenschutz
§ 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 15.11.2014

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9 Verursacherpflichten
§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
§ 11 Verfahren

Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008:

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes IV
Kreise Dithmarschen und Steinburg – 2005

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Stör ist sowohl als FFH-Gebiet als auch als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems dargestellt. Darüber hinaus sind im Umfeld der Stör Überschwemmungsgebiete verzeichnet, die sich im Untersuchungsraum jedoch vorwiegend am südlichen Flussufer erstrecken.

Das nordwestliche Stadtgebiet ist als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Nördlich der Stadt beginnt der Naturpark „Aukrug". Einen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet gibt es nicht.

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Stör ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" (DE 2024-391). Das Gebiet umfasst neben der eigentlichen Gewässerfläche in der Regel einen beidseitigen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite bzw. Teile der jeweiligen Talräume.

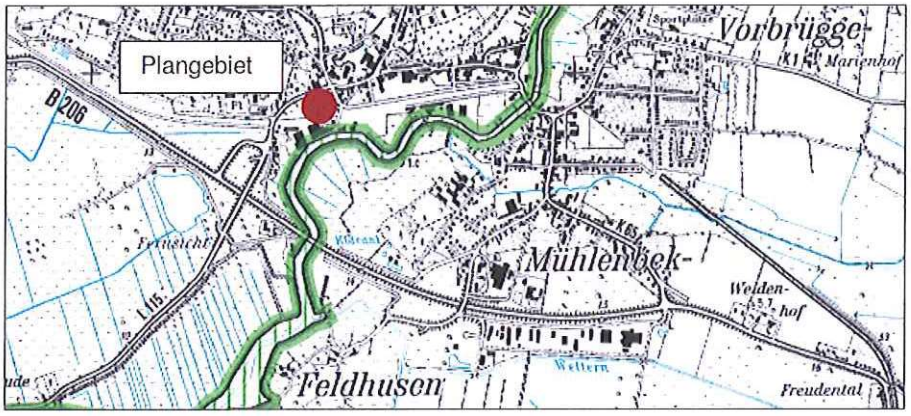


Abb. 2:
FFH-Gebiet

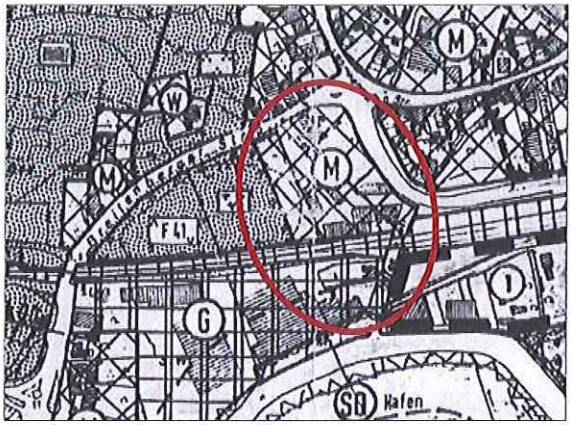
Quelle:
LANIS-SH

Gemäß Gebietssteckbrief repräsentiert das Störsystem ein großes zusammenhängendes Fließgewässersystem der Altmoränen- und Sanderlandschaft und ist damit besonders schutzwürdig. Es hat besondere Bedeutung als Laichplatz und Aufwuchsgebiet für das Meer-, Fluss- und Bachneunauge. Die Laichareale und Aufzugsgebiete liegen in den Zuflüssen der Stör, die Stör selbst dient als Wanderstrecke und abschnittsweise auch dem Aufwachsen der Jungtiere. Das übergreifende Schutzziel ist der Erhalt der Lebensraumeignung durch die Bewahrung von naturnahen Fließgewässerzuständen und barrierefreien Wanderstrecken für Fische zwischen dem Meer und den Flussoberläufen sowie den Erhalt wichtiger funktionaler Zusammenhänge mit den gewässerbezogenen Kontaktlebensräumen.

Das Planvorhaben erstreckt sich ausschließlich über bereits baulich überformte Flächen. Es werden weder Eingriffe in das Fließgewässer noch in gewässerbezogenen Kontaktlebensräume verursacht. Im Rahmen der Baumaßnahme sind zwar Beeinträchtigungen im Randbereich eines westlich angrenzenden Biotopes zu erwarten, die Biotopfläche ist jedoch durch den Damm der ehemaligen Bahntrasse sowie Gewerbeflächen von der Stör-Niederung getrennt, so dass sie nicht als Kontaktlebensraum eingestuft werden kann. Die beanspruchten gewässernahen Flächen weisen keine Biotopeigenschaften auf, sondern

sind durch Gebäude und Verkehrsflächen geprägt. Das Stör-Ufer ist in diesem Bereich mit einer Kaimauer befestigt. Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die Stör, die über das bestehende Maß hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Die Funktion des Fließgewässers als Wanderstrecke und Aufzuchtgebiet für Fische wird durch das Vorhaben nicht verändert. Insgesamt ist demnach durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten.

Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen - 2001



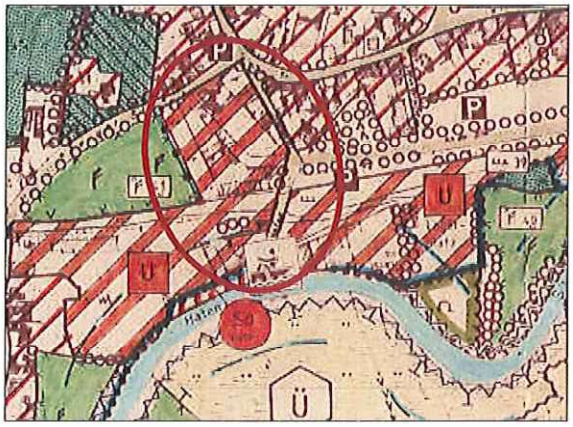
Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet die ehemalige Bahntrasse noch als Fläche für Bahnanlagen dar. Nördlich davon sind gemischte Bauflächen und Hauptverkehrsstraßen sowie südlich davon gewerbliche Bauflächen und ein sonstiges Sondergebiet Hafen dargestellt.

Abb. 3: Auszug aus dem F-Plan

Die im parallelen Verfahren betriebene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" und in einem Teilbereich der Bahntrasse als Fläche für einen öffentlichen Geh- und Radweg dar. Die Hafenstraße ist zukünftig als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Landschaftsplan der Stadt Kellinghusen - 1999

Der Geltungsbereich ist im Bestandsplan des Landschaftsplanes der Stadt Kellinghusen im Wesentlichen als Siedlungsbereich erfasst. Lediglich der westliche Teil der heutigen Mischbaufläche (Flurstück12/5) ist noch als Grünland dargestellt. Die westlich an den Geltungsbereich anschließende Fläche (Flurstück 12/6) ist unter der Biotop-Nr. 41 als Sumpf/ Röhricht erfasst und wird als Nasswiese mit fast flächendeckendem Wasserschwadenbestand beschrieben. Die Fläche wird als Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, als naturraumtypisch sowie als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Im Rahmen der Bewertung wird dieser Fläche eine sehr hohe Bedeutung und dem angrenzenden Bahndamm in seiner Funktion als innerörtlicher Freifläche eine sonstige Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zugewiesen.



Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den gesamten Geltungsbereich als Teil einer Fläche für die Umnutzung von Gewerbe- und Bahnanlage zu Wohn- und Mischgebiet dar. Das Sondergebiet Hafen einschließlich Überschwemmungsbereich der Stör ist gemäß Bestand und die benachbarte Röhricht-Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet.

Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan

Das geplante Vorhaben steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die möglichen Eingriffe in das benachbarte Biotop sind zu vermeiden. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahndammes wird eine Fläche für eine durchgehende Geh- und Radwegeverbindung gesichert, während Teilabschnitte im Osten überbaut werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet existiert ein von den Kunden im Einzugsbereich Kellinghusens gut angenommener Nahversorgungsstandort, bestehend aus einem Verbrauchermarkt (Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi). Beide Unternehmen wollen ihre Märkte vergrößern und modernisieren und so den Markterfordernissen anpassen. Edeka plant außerdem eine Erweiterung seines Angebotes. Im Rahmen der dafür notwendigen baulichen Veränderungen soll auch der im Ort ansässige Drogeriemarkt (Rossmann), welcher an seinem bestehenden Standort nicht über erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, im Nahversorgungszentrum angesiedelt werden. Weiterhin ist die Unterbringung einer zurzeit in der Lehmbergstraße ansässigen Bankfiliale sowie des derzeit in der Fehrsstraße 10 vorhandenen Blumenladens in dem geplanten Gebäudekomplex vorgesehen. Der zentrale Kundenparkplatz wird entsprechend der zu erwartenden Kundenzahlen erweitert und erhält zwei Zufahrten. Die Anlieferzonen für die Supermärkte werden an den nördlichen und südlichen Außenrand des Gebietes verlegt, so dass Kundenverkehr und Anlieferung getrennt bleiben. Die Hafenstraße wird zur Erschließung des Kundenparkplatzes und der Anlieferzone als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und ausgebaut. Insgesamt soll auf diese Weise ein gut erreichbarer Nahversorgungsstandort mit breit gefächertem Angebot entstehen.

Drei vorhandene Wohn- und Gewerbegebäude und ein kleineres Gewerbegebäude müssen für das Vorhaben abgebrochen werden.

Die auf dem ehemaligen Bahndamm als Trampelpfad vorhandene Wegeverbindung zwischen der Breitenberger Straße und dem Stör-Hafen wird aufrecht erhalten und auf gesamte Länge als öffentlicher Geh- und Radweg gesichert. Nahe der Hafenstraße ist ein öffentliches WC-Gebäude vorgesehen. Damit wird der Freizeit- und Erholungsnutzung an der Stör Rechnung getragen.

Bewertung

Die geplanten Maßnahmen sind für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Durch das Vorhaben wird ein etablierter Nahversorgungsstandort aufgewertet und um zusätzliche Angebote erweitert.
Emissionen entstehen in erster Linie im Zusammenhang mit dem Kunden- und Anlieferverkehr. Um sicher zu stellen, dass durch die veränderte Nutzung die Gesamtbelastung des Gebietes, welches durch die umgebenden gewerblichen Anlagen und die vorhandenen Straßen bereits vorbelastet ist, nicht überschritten wird, wurde eine schalltechnische Untersuchung[1] in Auftrag gegeben. Das Gutachten berücksichtigt als Schallquellen den Kundenparkplatz, die Einkaufswagensammelbox, die Warenanlieferung, die Müllentsorgung sowie die außen liegende Haustechnik. Die untersuchten Immissionsorte sind die nächstgelegenen Wohnbebauungen in den Straßen Achtzehner Weg, An der Stör, Breitenberger Straße, Hafenstraße und Lehmbergstraße. Das Gutachten hat ergeben, dass zum Schutz der Bebauung an der Breitenberger Straße abschirmende Lärmschutzmaßnahmen der Discountmarkt-Anlieferzone erforderlich werden. Darüber hinaus ist eine Nachtanlieferung zum Discountmarkt und zum Backshop zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszuschließen. Bei der Berücksichtigung lärmarmer Materialien für die Verkehrsflächen und/ oder die Einkaufswagen sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für die umgebenden Bewohner zu erwarten. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen werden keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms erforderlich.

Die geplante Erschließung des Sondergebietes ist über zwei vorhandene und drei zusätzliche Grundstückszufahrten vorgesehen. Die Prüfung, ob die Grundstückserschließungen dieses Vorhabens und des geplanten Lidl-Marktes in der Lehmbergstraße sowie die maßgeblichen Straßen in der Lage sind, das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln, ist im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Dafür wurde eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung[2] in Auftrag gegeben. Die Untersuchung schließt mit dem Ergebnis, dass für die Leistungsfähigkeit des Streckennetzes am Knotenpunkt Breitenberger Straße/ An der Stör/ Lehmbergstraße bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54 und Nr. 55 die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehres sowie an der Einmündung An der Stör/ Hafenstraße die Herstellung eines Linksabbiegestreifens erforderlich wird. Der Linksabbiegestreifen ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Regelung der Situation am Knotenpunkt Breitenberger Str./ Lehmbergstr. ist für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich und wurde nach der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Eine Betrachtung der möglichen Wirkung dieses Vorhabens auf die Einzelhandelssituation in der Stadt erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a. In diesem Zusammenhang wurden die Ergebnisse einer Auswirkungsanalyse[3] berücksichtigt. Städtebaulich erheblich negative Auswirkungen aufgrund entstehender Verdrängungseffekte werden nicht befürchtet. Die Auswirkungen auf den Standort selbst werden positiv gesehen.

Der Bedeutung des Hafenbereiches für die Freizeit- und Erholungsnutzung wird durch die Sicherung der Fußwegeverbindung zum Hafen Rechnung getragen. Das Heranrücken der Einzelhandelsnutzung und ihrer Gebäude an den Hafenbereich sowie der Wegfall der trennenden und abschirmenden Grünstrukturen zwischen den beiden Bereichen dokumentieren den Rückgang der Bedeutung des Störufers als Gewerbehafenstandort und das Heranwachsen der Stadt an den Fluss.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die aktuelle städtebauliche und Versorgungssituation zunächst erhalten. Langfristig wäre mit einer Abwanderung der ansässigen Anbieter an andere Standorte mit Erweiterungspotenzial zu rechnen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden als überwiegend positiv eingestuft. Städtebaulich besteht die Möglichkeit, einen etablierten Nahversorgungsstandort durch Umbau, Neubau und Angebotserweiterung an seinem Standort zu modernisieren und zu attraktiveren und damit langfristig zu sichern. Arbeitsplätze werden erhalten und entstehen neu. Mögliche Beeinträchtigungen durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr können durch entsprechende verkehrsplanerische und schallschutztechnische Maßnahmen vermieden werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in unterschiedliche Lebensräume einteilen: die vorhandenen Gebäude und die gehölzbestandenen Garten-/ Grünflächen sowie die größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Röhricht-Fläche.

Die Gebäude im Plangebiet bieten potenziell Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling und Haustaube, die keine großen Gebäudehöhen benötigen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen am ehesten im südlichen Plangebiet zu rechnen, da im Bereich der Gewerbeflächen am Hafen ein Gebäudeleerstand besteht. Eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse besteht aufgrund fehlender Frostfreiheit bei den vorhabenbedingt entfallenden Gebäuden jedoch nicht.

Im Umfeld der Breitenberger Straße kommen einige ältere Bäume vor. Diese können bei ausreichendem Totholzanteil ebenfalls ein Lebensraumpotenzial als Sommerquartier für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten bieten.

Mit den vorhandenen Gehölzbeständen hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der überwiegend geringen Bestandsgrößen und der großen Störungsintensität durch die vorhandenen Flächennutzungen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Lineare Strukturen könne Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen.

Die Röhricht-Fläche bietet potenziell Lebensraum für Amphibienarten und Wasservogelarten, die keinen direkten Kontakt zu offenen Wasserflächen benötigen, sowie Insekten, welche wiederum Nahrungsgrundlage geschützter Arten sein können.

Bedingt durch die intensive Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Bewertung

Bei den potenziell durch den Abriss der Bestandsgebäude oder die Fällung von Großbäumen betroffenen Fledermausarten ist die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Abriss- und Rodungsarbeiten zwischen dem 30.08. und 15.03. (die gesetzlichen Bestimmungen zur Rodung von Gehölzen sind zu beachten) durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung, insbesondere im Bereich der Hafengebäude, vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein. Der mögliche Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht vermeidbar und kann durch die Schaffung von Ersatzquartieren an den neuen Gebäuden kompensiert werden. Geeignet wären Einbauquartiere, welche in die südliche Fassade des Edeka-Marktes integriert werden, um den räumlichen Zusammenhang zur Stör-Niederung als Nahrungshabitat aufrecht zu erhalten. Vorgeschlagen werden 10 Ersatzquartiere. Lage, Art und Ausgestaltung der Quartiere ist mit einem Fachbüro abzustimmen.

Die potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebäudebrüter verlieren durch den Gebäudeabriss zunächst potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, welche im Rahmen des Gebäudeneubaus jedoch wieder neu entstehen. Um die durch kompaktere Fassadenbauweisen möglichen Lebensraumeinschränkungen zu kompensieren, können an der westlichen Fassade des Edeka-Marktes Nisthilfen angebracht werden. Vorgeschlagen werden 10 Nisthilfen. Lage, Art und Ausgestaltung der Nisthilfen ist mit einem Fachbüro abzustimmen.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.
Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist innerhalb des Plangebietes nicht vermeidbar. Durch die dauerhafte Sicherung einer Teilfläche des Bahndammes als Grünfläche kann sich der dort vorhandene Gehölzbestand weiterentwickeln und vermehrt Lebensraumfunktionen für Gebüschbrüter übernehmen. Der Eingriff wird dadurch minimiert.

Die Röhricht-Fläche westlich des Geltungsbereiches wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nur im Randbereich kleinräumig beeinträchtigt und bleibt fast vollständig erhalten, so dass der potenzielle Lebensraum für Amphibien und Wasservögel sowie die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat nicht erheblich von dem geplanten Eingriff betroffen sind.

Der Verlust der Gehölzstrukturen im südlichen und westlichen Plangebiet mit ihrer Funktion als Schutz, Ansitz oder Leitlinie bei der Jagd in der Röhricht-Fläche und der nahegele-

genen Stör-Niederung ist als Beeinträchtigung einzustufen und durch Neuanpflanzungen von Gehölzen sowie die Weiterentwicklung des Gehölzbestandes auf dem verbliebenen Bahndamm zu minimieren.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der vorhandenen Nutzungen wäre weiterhin limitierender Faktor für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bei Berücksichtigung der erforderlichen Bauzeitenregelung und Schaffung von Ersatzquartieren für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Sommer 2015 erfolgte eine Ortsbegehung, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich umfasst den bestehenden Einzelhandelsstandort von Edeka und Aldi, drei weitere Grundstücke mit altem Gebäudebestand, einen Teil der stillgelegten Bahntrasse, einen kleinen Teil der südlich gelegenen Gewerbeflächen sowie die an das Gebiet angrenzenden Straßen. Im Nordwesten grenzt eine Grünfläche an das Plangebiet an. Im Übrigen ist es von Siedlungsflächen umgeben. Südlich des Plangebietes verläuft die Stör.

Der Einzelhandelsstandort ist durch einen großen Gebäudekomplex sowie ausgedehnte PKW-Stellplatzflächen gekennzeichnet. Das Grundstück weist nur kleinflächige Grünstrukturen auf. Die Stellplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Es existieren lediglich im Randbereich zur Straße An der Stör und zur Breitenberger Straße als Rasen angelegte Grünflächen. In der Rasenfläche an der Breitenberger Straße sind fünf und im Zentrum des Parkplatzes zwei Bäume (Stammdurchmesser 0,10 m) angepflanzt. Große Laubbäume befinden sich nur im nördlichen Teil des Grundstücks westlich der vorhandenen Zufahrt von der Breitenberger Straße (Stammdurchmesser 0,35 m) sowie in der Nähe des Kreuzungsbereiches (Stammdurchmesser 0,80 m). Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein breiterer Laubgehölzstreifen, der zum Teil auf dem Grundstück und zum Teil auf der Nachbarfläche liegt. Es handelt sich um einen dichten, hohen Bewuchs mit abschirmender Wirkung.

Das Grundstück Fehrsstraße 10, im Nordosten des Plangebietes, ist mit zwei Häusern bebaut und weist umfangreiche Versiegelungsflächen sowie einen Gartenbereich auf. Neben Rasenflächen gibt es zwei große Laubbäume (Stammdurchmesser 0,3 m und 0,4/ 0,5 m).
Das Grundstück Fehrsstraße 1, im Osten des Plangebietes, ist mit einem größeren Haus bebaut. Im südlichen Teil liegt ein Gartenbereich. Entlang der südlichen und östlichen Grenze ist das Grundstück von dichten Gehölzstrukturen eingefasst.
Das Grundstück Hafenstraße 4, im Süden des Plangebietes, ist im östlichen Teil mit einem Haus bebaut. Der Gartenbereich ist von ruderalen Vegetationsstrukturen mit z.T. dichtem Gehölzbestand bestimmt. Im westlichen Teil ist das Grundstück vollflächig ver-

siegelt. Das südlich gelegene, derzeit leerstehende Gewerbegebäude ist fast vollständig von befestigten Flächen umgeben.
Die Gewerbefläche (Hafenstraße 6) ist größtenteils versiegelt. Im Randbereich zur Hafenstraße besteht eine Eingrünung mit Gehölzen.

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes finden sich in mehreren Bereichen Straßenbäume. In der Breitenberger Straße stehen vor dem Aldi-Markt zwei große Laubbäume (Stammdurchmesser 0,75 m und 0,65 m). Im nördlichen Teil der Straße An der Stör wurden fünf Bäume angepflanzt (Stammdurchmesser 0,15 m). Nahe dem Kreuzungsbereich steht ein größerer Laubbaum (Stammdurchmesser 0,3 m). In der Hafenstraße stehen vor dem Grundstück Fehrsstraße 1 drei weitere Einzelbäume (Stammdurchmesser 2 x 0,2 m und 0,45 m).

Den ehemaligen Bahndamm prägen ruderale Vegetationsstrukturen mit z.T. dichtem Gehölzbestand und kleinflächigen offenen Bereichen. Am nördlichen Rand verläuft eine temporär wasserführende Geländemulde. Durch die Fläche verläuft eine unbefestigte Wegeverbindung (Trampelpfad) zwischen der Breitenberger Straße und der Hafenstraße. Im östlichen Abschnitt sind Teilbereiche befestigt und werden als Zufahrt für die südlich angrenzenden Gewerbegebäude genutzt. Zwischen dieser Zufahrt und dem bestehenden Edeka-Gebäude gibt es mehrere Einzelbäume (Stammdurchmesser 0,25 m bis 0,35 m).

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Freifläche mit schützenswerten Vegetationsstrukturen. Es handelt sich um eine von Wasserschwaden dominierte Röhricht-Fläche, welche im Rahmen der Biotopkartierung zum Landschaftsplan als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 15a (heute: § 21) LNatSchG erfasst ist. Eine Bestätigung des Schutzstatus durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist bislang nicht erfolgt. Die Fläche wird nicht im landesweiten Kataster gesetzlich geschützter Biotope geführt, entspricht aber den Schutzkriterien. Das Geländeniveau liegt im Wesentlichen zwischen 1,70 und 2,00 m ü. NHN. Im Grenzbereich zum Plangebiet verläuft eine Böschung zur ca. 2 m höher gelegenen Baufläche Die Böschung ist, wie oben bereits beschrieben, mit dicht mit Gehölzen bestanden. Gegenüber der Entwässerungsmulde des südlich angrenzenden Bahndammes ist die Fläche durch einen Wall abgetrennt. Auch dieser Wall ist mit einem überwiegend dichten, vereinzelt lückigen Bestand aus Laubgehölzen bewachsen. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg ist die Fläche ausschließlich der Böschungsbereiche als Biotop einzustufen.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen Teile der einfassenden Grünstrukturen, die Hausgärten der Fehrsstraße 1 und 10 und der Hafenstraße 4 sowie ein Teil der ruderalen Vegetationsstrukturen auf dem Bahndamm sowie im Gewerbegebiet. Insgesamt werden rd. 3.500 m² Grünfläche versiegelt oder überbaut.

Im Straßenraum entfällt einer der beiden großen Bäume (Stammdurchmesser 0,75 m) in der Breitenberger Straße für die Zufahrt der Anlieferzone, drei der sechs Bäume An der Stör für das Sichtdreieck der Parkplatzzufahrt sowie zwei der drei Bäume in der Hafenstraße für Stellplätze und Zuwegung zum Parkplatz.
Auf den Grundstücken entfallen die sechs Bäume vor dem Aldi-Markt und die beiden Bäume in der Fehrsstraße 10 sowie der gesamte sonstige Gehölzbestand der ehemaligen Hausgartenflächen und der Gewerbefläche. Auch der breite Gehölzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze muss beseitigt werden, da eine Flächenbefestigung und Bebauung bis auf die Grundstücksgrenze erfolgen soll. Die dafür erforderliche Auffüllung

des Geländes bedingt eine Verschiebung der vorhandenen Geländeböschung um 3 m nach Westen, wodurch der gesamte Gehölzstreifen, also auch der auf dem angrenzenden Flurstück gelegene Teil, durch den baubedingten Eingriff betroffen ist.

Die o.g. Verschiebung der Geländeböschung nimmt einen 3 m breiten Streifen der angrenzenden Biotopfläche in Anspruch. D.h. neben der Beseitigung des einfassenden Gehölzbestandes wird in diesem Streifen das Gelände aufgefüllt und der vorhandene Röhricht-Bestand damit zerstört. Es entsteht ein ausgleichpflichtiger Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg wird jedoch kein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich, da der nutzungsbedingte Eingriff ausschließlich auf Flächen außerhalb des Biotopes stattfindet.

Im Bereich des Bahndammes werden durch das geplante Edeka-Gebäude, den vorgesehenen Fußweg, sowie die Anlage des Regenrückhaltebeckens ruderale Vegetationsstrukturen sowie befestigte Flächen beansprucht. Die fünf Bäume südlich des Bestandsgebäudes müssen entfallen. Der Eingriffsumfang im Zusammenhang mit dem Wegebau wird sich nach der letztendlich gewählten Streckenführung richten. Orientiert man sich dabei an dem bestehenden Trampelpfad, fällt der Eingriff gering aus. Wählt man den im Bebauungsplan dargestellten Verlauf an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, müssen dagegen umfangreichere Gehölz- und Vegetationsbestände beseitigt werden.

Neuanpflanzungen sind an der Breitenberger Straße, auf der zentralen Stellplatzfläche sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Der Fachbeitrag sieht außerdem im Verlauf des Fuß/ Radweges im südlichen Plangebiet Baumpflanzungen vor, welche im Bebauungsplan nicht näher festgesetzt worden sind.

In der Breitenberger Straße soll die vorhandene Baumreihe durch Baumpflanzungen in den entstehenden Lücken wieder vervollständigt werden. In diesem Bereich verbleibt eine reduzierte Grünfläche vor dem Gebäudekomplex.
Es ist geplant, die Stellplatzfläche mit mindestens acht Laubbäumen zu gliedern und mit mehreren Einzelbäumen einzufassen. Außerdem ist entlang der Straße An der Stör die Anlage einer niedrigen Hecke vorgesehen.
Entlang der westlichen Grenze soll die neu entstandene Böschung wieder mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei sind folgende begrenzende Faktoren zu berücksichtigen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Fußbodenhöhe des geplanten Edeka-Gebäudes von ca. 4 m ü. NHN entsteht ein deutlicher Höhenversatz zur angrenzenden Biotopfläche. In dem Bereich zwischen Gebäude und Biotop soll außerdem die Regenwasserleitung zum Rückhaltebecken verlaufen. Geht man von einer Mindestbreite der Berme am Gebäude von 1,00 m aus, muss der Höhenunterschied von ca. 2,30 m in einer Böschungsbreite von 2,00 m überwunden werden, womit sich voraussichtlich eine sehr steile Böschung ergibt. Bei einer breiteren Berme wird die Böschung noch steiler. Bei einer ge-

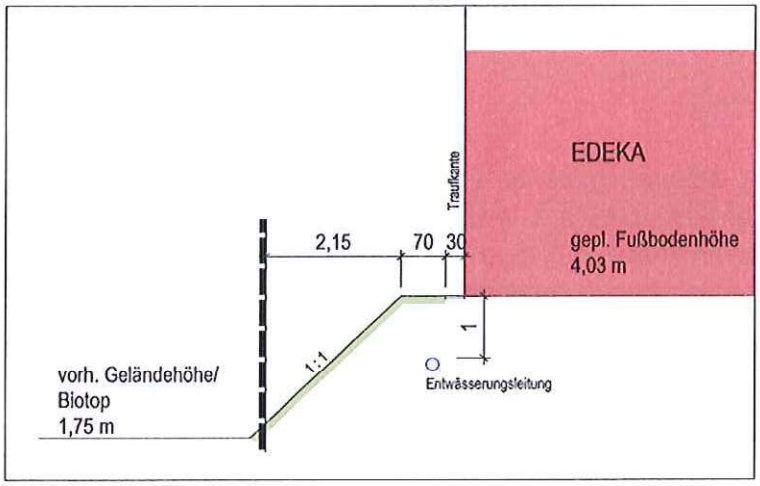


Abb. 5: Systemschnitt (o.M.)

ringeren Anfüllhöhe des Gebäudes wird die Böschung ggf. etwas flacher. Sowohl der aufgrund des Leitungsverlaufes eingeschränkt verfügbare Raum als auch die starke Böschungsneigung begrenzen eine Bepflanzung mit Gehölzen, so dass eine gleichwertige Wiederherstellung des vorhandenen breiten und dichten Gehölzsaumes nicht erreicht werden kann.
Der nicht überbaute Teil des Bahndammes wir als private Grünfläche festgesetzt und weitgehend im Bestand gesichert. Regenrückhaltebecken und Fußweg werden in die Grünanlage eingebunden. Im Verlauf des Fuß-/ Radweges sind an markanten Stellen, wie der Einmündung in die Breitenberger Straße, westlich des Regenrückhaltebeckens, an der Ecke des Edeka-Gebäudes sowie im Umfeld des geplanten WC-Gebäudes gliedernde Baumpflanzungen vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan besteht nicht.

Insgesamt ist mit einer deutlichen Reduktion der Grünstrukturen im Plangebiet zu rechnen, die nur zum Teil durch Neuanpflanzungen vor Ort ausgeglichen werden kann. Es werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen für entfallende Gehölzstrukturen erforderlich. Der Verlust allgemeiner Grünflächen, wie z.B. Rasen oder Verkehrsgrün, sowie die Anlage des Regenrückhaltebeckens sind aufgrund der baulichen Vorbelastung des Standortes nicht ausgleichspflichtig.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe der vorhandene Vegetationsbestand zunächst erhalten. Im Bereich der Mischgebiets- und Gewerbeflächen wären Vegetationsbeseitigungen jedoch auch im Rahmen anderer baulicher Veränderungen jederzeit möglich.

Das Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze, da ein großer Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen, darunter einige große Laubbäume, beseitigt werden. Neuanpflanzungen sind vorgesehen. Die dauerhafte Sicherung eines Teiles des Bahndammes als Grünfläche und Gehölzstandort ist positiv zu bewerten.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß Darstellung des Landschaftsplanes weist die Bodenkarte vom Land Schleswig-Holstein (M 1:25.000) den Boden im Plangebiet nördlich des Bahndammes als Feuchtpodsol und ab dem Bahndamm nach Süden als Aufschüttung in der Niederung aus. Die Biotopfläche westlich des Plangebietes ist danach als Abgrabung auf der Geest erfasst. Insgesamt handelt es sich um einen Bereich mit Grund- und Stauwasser <1 m unter Geländeoberfläche.

Eine Baugrunduntersuchung[4] im nördlichen Teil des Plangebietes, für die im Bereich zwischen der Breitenberger Straße und dem Bahndamm 15 Sondierungsbohrungen durchgeführt wurden, hat ergeben, dass auch dieser Bereich durch Aufschüttungen überformt ist. Es wurden flächendeckend sandige Auffüllungsböden in 1,80 bis 3,00 m Stärke vorgefunden, die teilweise von Mutterboden überdeckt sind. Darunter stehen bis zu einer Tiefe von 6,40 m unter Geländeoberfläche natürlich gewachsene organische Weichböden an. Diese sind wiederum von Sanden, Geschiebeböden und Beckensedimenten unterlagert.
Wegen der Setzungsempfindlichkeit der organischen Böden empfiehlt das Bodengutachten für die geplanten Gebäude eine Pfahlgründung oder vergleichbare Bauweisen.
Eine sensorische Bewertung hat keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der Böden gegeben. Aufgrund der Auffüllung und Vornutzung des Standortes wird diese jedoch nicht

ausgeschlossen. Die durchgeführten Laboruntersuchungen haben eine Zuordnung der vorhandenen Füllsande zur LAGA-Kategorie Z1 (eingeschränkter offener Einbau) ergeben.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Kellinghusen nicht zu den Städten und Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit zusätzlichen Neuversiegelungen von rd. 3.500 m² Boden sowie mit Bodenbewegungen zu rechnen.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben ist nur in Teilbereichen mit Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden zu rechnen. Überwiegend sind Standorte mit bestehender Bodenversiegelung betroffen. Zu Neuversiegelungen kommt es vor allem in einem Teilbereich des Bahndammes und den Gartenflächen der entfallenden Einzelgebäude. Außerdem werden in dem Bereich südlich des Bahndammes zur Angleichung des Geländeniveaus für den durchgehenden Baukörper Bodenauffüllungen um 0,50 bis 1,00 m erforderlich. Auch an der westlichen Plangebietsgrenze werden für die Herstellung der Nebenflächen am Rossmann-Markt und für das Gebäude des Edeka-Marktes Bodenauffüllungen notwendig. Das Niveau der zentralen Stellplatzfläche muss nur in Teilbereichen geringfügig angepasst werden. Bei den betroffenen Böden handelt es sich ausschließlich um bereits anthropogen überformte Bereiche (Auffüllungen).

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz sowie bereits stark anthropogen überformten Bereiche handelt, kann der Eingriff im vorliegenden Fall in einem verminderten Verhältnis 1 zu 0,3 ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen sind Versiegelungen von Grünflächen innerhalb des Sondergebietes. Die geringfügigen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum werden nicht in die Betrachtung einbezogen.

Für Bodenauffüllungen gilt ebenfalls ein vermindertes Ausgleichsverhältnis, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der Betroffenheit eines größtenteils bereits versiegelt und insgesamt stark anthropogen überformten Standortes als gering erheblich einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer.
Im Bereich des Bahndammes verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Geländemulde, welche im Süden vom Bahndamm und im Norden von einer Verwallung entlang der Biotopfläche eingefasst wird. In dieser Mulde sammelt sich temporär Oberflächenwasser und wird im Westen über eine Rohrleitung abgeführt. Es handelt sich hier nicht um ein Fließgewässer.
Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Stör. Das Fließgewässer hat ein ausgedehntes Überschwemmungsgebiet, welches 1977 durch Landesverordnung festgesetzt wurde. Auf der Grundlage des Generalplans „Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig-Holstein" werden derzeit die bestehenden Verordnungen anhand aktualisierter Daten überprüft und ggf. angepasst. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kellinghusen an die aktuellen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes wird Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sein, ist aber noch nicht abgeschlossen.
Die Hochwasser-Gefährdungskarte des Generalplans zeigt jedoch, dass ein wesentlich größerer Bereich als in der Landesverordnung dargestellt, in den auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 weitestgehend einbezogen ist, innerhalb des Gefährdungsgebietes liegt.

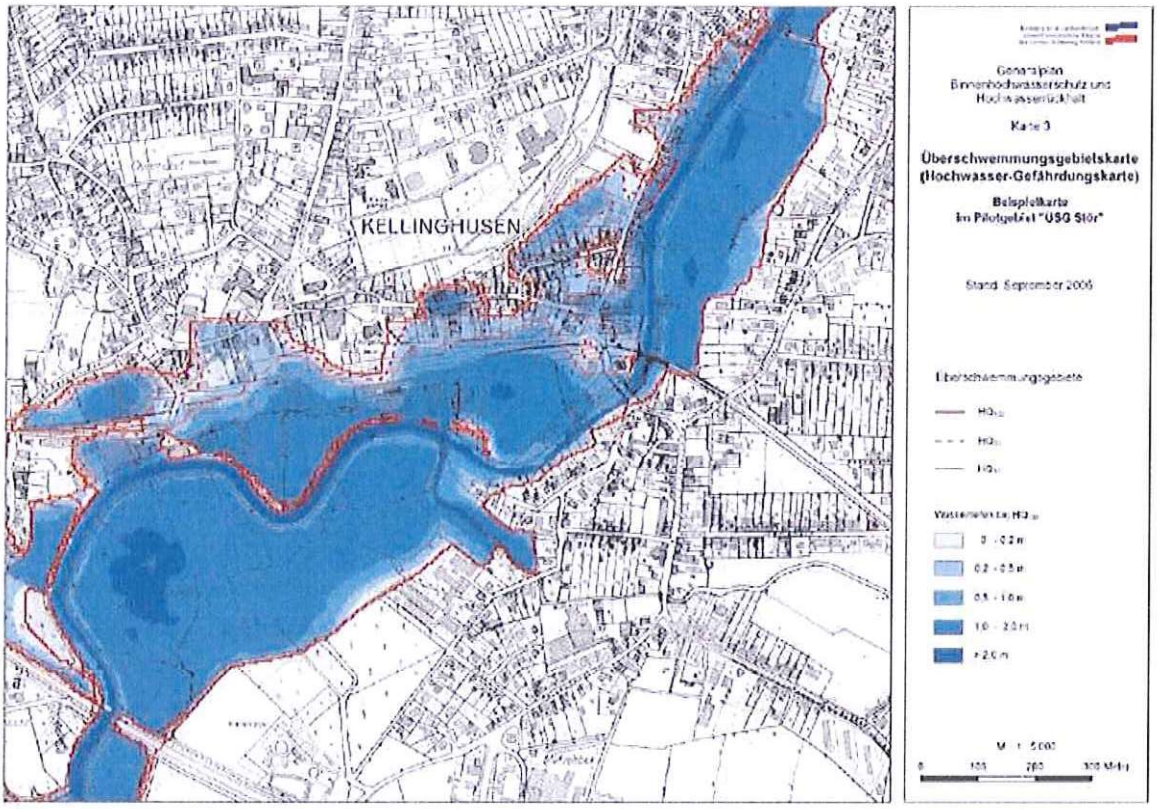


Abb. 6: Überschwemmungsgebiet der Stör aus: Generalplan Binnenhochwasserschutz – Stand 2006

Die derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a sowie der Bebauungsplan Nr.54 übernehmen daher neben der Darstellung der Abgrenzung der Landesverordnung auch die aktuellen Darstellungen des Überschwemmungsgebietes gemäß Hochwassergefahrenkarte Schleswig-Holstein (gem. Art. 6 Abs. HWRL) für Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HWGK HQ100 2013). Danach liegt der Bebauungsplan Nr.54 mit einem kleinen Teil der südlichen Hafenstraße innerhalb des Überschwemmungsgebietes, während die westlich an das Plangebiet angrenzende Biotopfläche da-

nach in einem hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Die Abgrenzungen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

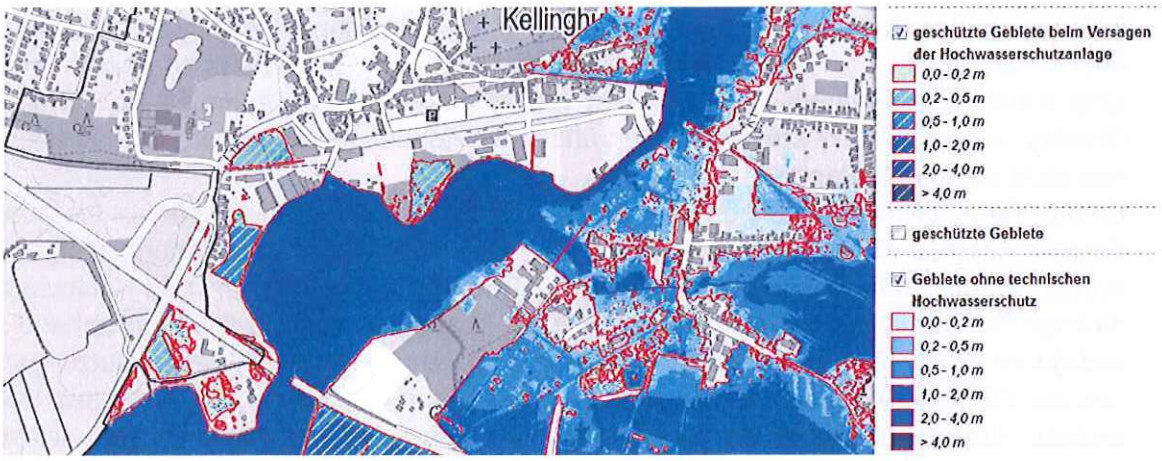


Abb. 7: Überschwemmungsgebiet der Stör aus: Hochwassergefahrenkarte Schleswig-Holstein

Im Rahmen der o.g. Baugrunduntersuchung wurden für das nördliche Plangebiet Grundwasserstände zwischen 2 m ü. NHN und 4 m ü. NHN ermittelt, woraus sich ein Grundwasserflurabstand von 0,6 bis 2,5 m ergibt. Der Grundwasserstand ist im Wesentlichen durch den Wasserstand der Stör vorgegeben. Aufgrund des Vorkommens wassersperrender bindiger Bodenschichten innerhalb des Auffüllungshorizontes kann es im Plangebiet bei entsprechenden Niederschlagsereignissen zu örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserbildungen bis nahe an die Geländeoberkante kommen.
Durch den Zusammenhang zwischen Grundwasserstand und Wasserstand der Stör, kommt es in der westlich benachbarten und tiefer als das Plangebiet gelegenen Biotopfläche bei Hochwasserereignissen durch das hochdrückende Grundwasser zu Überflutungen.

Die vorgesehene Gründungssohle der geplanten Gebäude liegt bei 3,90 m ü. NHN und damit im Bereich der gemessenen maximalen Wasserstände. Der Bemessungswasserstand für Abdichtungsmaßnahmen an Bauwerken wird im Gutachten bei 3 m ü. NHN bestimmt. Angesichts der möglichen natürlichen Schwankungen sowie der möglichen Stauwasserbildung sind die Baugrubenseitenräume gemäß Empfehlung des Gutachtens zur Vermeidung von Stauwasserbildung mit gut durchlässigen Sanden zu verfüllen. Damit werden an den erdberührenden Bauteilen der Gebäude lediglich die üblichen Abdichtungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser erforderlich. Während der Baumaßnahmen wird zur Abführung von Schichten- und ggf. Niederschlagswasser der Einsatz einer offenen Wasserhaltung mit Ring- und Stichgräben sowie Pumpensumpf notwendig. Das Baugrubenwasser wird in den öffentlichen Vorfluter abgeleitet.

Die bestehende Oberflächenentwässerung ist an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Fehrsstraße und dieser an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Hafenstraße angeschlossen. Darüber wird das Niederschlagswasser in die Stör abgeführt.
Grundsätzlich bleibt dieser Weg der Oberflächenentwässerung[5] erhalten. Der öffentliche Kanal in der Fehrsstraße wird jedoch aufgenommen und durch private Grundleitungen ersetzt. Um eine Erhöhung des oberflächlichen Abflusses, bedingt durch der vergrößerten Anteil versiegelter Flächen, zu vermeiden, ist eine Regenwasserrückhaltung sowie eine Drosselung der Abgabe an den Vorfluter vorgesehen. Das Dachflächenwasser des westlichen Gebäudekomplexes sowie das Wasser aus den befestigten Flächen im südlichen Plangebiet wird in einem offenen Regenrückhaltebecken im Bereich des ehemaligen

Bahndammes gesammelt und von dort zum Regenwasserkanal in der Hafenstraße abgeführt. Der Zulauf und Ablauf zum/ vom Rückhaltebecken erfolgen über eine Rohrleitung. Das Dachflächenwasser des nördlichen Gebäudes sowie das Wasser aus den nördlichen Versiegelungsflächen wird in einem unterirdischen Speicher im Bereich der Stellplatzfläche gesammelt und von dort zusammen mit dem Wasser aus den südlichen Stellplatzbereichen ebenfalls zum Regenwasserkanal in der Hafenstraße abgeführt. Vor der Übergabe an den Regenwasserkanal wird die Abflussmenge auf insgesamt 50 l/s gedrosselt, wobei ein Rückstau in die Rückhalteanlagen entstehen kann. Der Ablauf vom Regenrückhaltebecken und das grundstücksinterne Kanalsystem werden daher als Stauraumkanäle ausgebildet.
Unter diesen Voraussetzungen müssen keine Veränderungen an der vorhandenen öffentlichen Kanalisation vorgenommen werden.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Verdichtung kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da zusätzliche Flächen versiegelt oder befestigt werden. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluter Systems zu minimieren, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser z.T. in neu zu schaffenden Regenrückhaltebecken gesammelt werden, um den Wasserabfluss in die Stör zu verzögern und auf das bestehende Maß des Abflusses zu begrenzen. Um eine stoffliche Belastung der Stör auszuschließen, ist das Wasser vor Übergabe in die Vorflut von Leichtflüssigkeiten und Schwebstoffen zu klären. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Bei der vorgesehenen Bebauung ohne Unterkellerung und einer geplanten Fußbodenhöhe von 4 m ü. NHN ist im Rahmen der Bebauung nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Während der Bauarbeiten können vorübergehend Störungen Stau- und Schichtenwasser führender Schichten entstehen. Die für die Regenwasserrückhaltung erforderliche unterirdische Speicherbox im Bereich der Stellplatzfläche wird jedoch innerhalb der Grund- und Stauwasser führenden Bodenschichten liegen und die lokalen Strömungsverhältnisse beeinflussen. Dieser Eingriff in das Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorflutsituation nicht vermeidbar.

Das Plangebiet liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes der Stör. Die im Rahmen der Baumaßnahmen vorgesehenen Geländeauffüllungen und geplanten Fußbodenhöhe der Gebäude von 4 m ü. NHN verringern das Hochwasserrisiko im Bereich des Nahversorgungszentrums. Insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches, der auf einem niedrigeren Geländeniveau verbleibt (Anlieferzone, Mitarbeiter-Parkplatz und WC-Häuschen), wären daher unter Umständen Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens im Bereich des ehemaligen Bahndammes stellt eine Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser dar und ist im Rahmen der Gesamtbilanzierung nicht als Eingriff auszugleichen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort, dessen Oberflächenentwässerung grundsätzlich beibehalten wird. Durch Maß-

nahmen zur Rückhaltung des zusätzlich abzuführenden Regenwassers wird eine Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erreicht.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Bad Bramstedt/ Hagen wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 12°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 23°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 3°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von ca. 850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt West mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 4 kts, wobei im Dezember die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches ist einerseits durch die baulichen Verdichtungen am innerstädtischen Standort und andererseits durch die Lage im Umfeld der Stör-Niederung sowie des Stadtrandes mit einer ländlichen Prägung des Umfeldes beeinflusst.

Bewertung

Der Bebauungsplan führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung am bereits vorbelasteten Standort.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Vor diesem Hintergrund wird durch den Verlust einiger Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einer geringen Erwärmung zu rechnen sein. Da der Geltungsbereich bereits in weiten Teilen versiegelt ist und die Wasser- und Niederungsflächen im Umfeld eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben, kommt dieser Effekt jedoch nicht in erheblichem Maße zum Tragen.

Der ehemalige Bahndamm hat nach Aufgabe der Bahnstrecke und zunehmender Vegetationsentwicklung eine durchgehende, z.T. innerörtliche Freifläche gebildet. Östlich des Plangebietes wurde die Fläche inzwischen mehrfach durch Baukörper unterbrochen, so dass die potenziell klimaaktive Funktion bereits gestört ist. Eine weitere Überbauung des Bahndammes innerhalb des Plangebiet hat daher nur geringe Auswirkungen.

Die Gesamtsituation wird sich durch die Flächenausweisungen im Geltungsbereich nicht ändern, so dass die Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich bezeichnet werden können.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfallen mögliche kleinklimawirksame Veränderungen an diesem Standort.

Aufgrund der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH_3) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der gebietsbezogene Verkehr verändert sich bezüglich des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes nicht, hinsichtlich des Rossmann-Marktes verlagert er sich vom bestehenden innerörtlichen an den geplanten Standort. Eine Zunahme des Verkehrs wird erwartet, jedoch nicht in dem Umfang, dass die damit verbundenen Emissionen zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität führen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Immissionssituation bezogen auf die Einzelhandelssituation unverändert.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbildbild des Untersuchungsraumes wird durch die intensive bauliche und infrastrukturelle Nutzung, aber auch durch angrenzende Freiflächen am Übergang zur offenen Landschaft geprägt.

Den Bereich nördliche der ehemaligen Bahnlinie prägt ein Nahversorgungsstandort mit langgestrecktem, L-förmigem Gebäude und großflächigem Parkplatz, der von kleinteiligeren Mischgebietsstrukturen eingefasst ist. Bei letzteren handelt es sich um verbliebene Teile der ehemals an der Fehrsstraße gelegenen Wohnbebauung. Beide Gebäude sind deutlich höher als die Supermarktgebäude und straßenseits von Grünstrukturen eingefasst. Südlich der ehemaligen Bahnlinie liegen Gewerbeflächen. Die mehrgeschossigen und großvolumigen Gewerbegebäude, welche alle anderen Gebäude überragen und das Orts- und Hafenbild direkt an der Stör prägen, liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Bei den in den Geltungsbereich einbezogenen Gebäuden handelt es sich hier um ein Wohnhaus auf einem begrünten Grundstück und ein kleines Gewerbegebäude. Der ehemalige Bahndamm trennt das nördliche Mischgebiet und das südliche Gewerbe- bzw. Hafengebiet nicht nur räumlich voneinander. Aufgrund der aktuellen Erscheinung des Bahndammes als Grünfläche mit Gehölzbestand besteht auch eine deutliche optische Trennung der beiden Gebiete.

Im Westen ist der Nahversorgungsstandort von einem dichten Gehölzstreifen, im Norden durch Bäume im privaten und öffentlichen Straßenraum sowie das Gartengrün des angrenzenden Grundstückes und im Süden durch den Gehölzbestand auf dem Bahndamm sowie das Gartengrün der angrenzenden Grundstücke eingefasst. Lediglich zur Straße

„An der Stör" besteht, abgesehen von einigen kleinen Straßenbäumen im nördlichen Abschnitt, keine Eingrünung. Die zentrale Stellplatzfläche ist nahezu ohne Grünstrukturen.

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Biotopfläche ist relativ weitläufig und allseits von Bäumen oder Gehölzstreifen eingefasst. Die gleichmäßige Baumreihe entlang der Breitenberger Straße setzt sich bis in den bebauten Bereich am Nordrand des Plangebietes fort. Die Biotopfläche bildet mit ihrer naturnahen Erscheinung und im Zusammenhang mit dem ruderalen Bahndamm den Übergang zur südwestlich anschließenden offenen Landschaft.

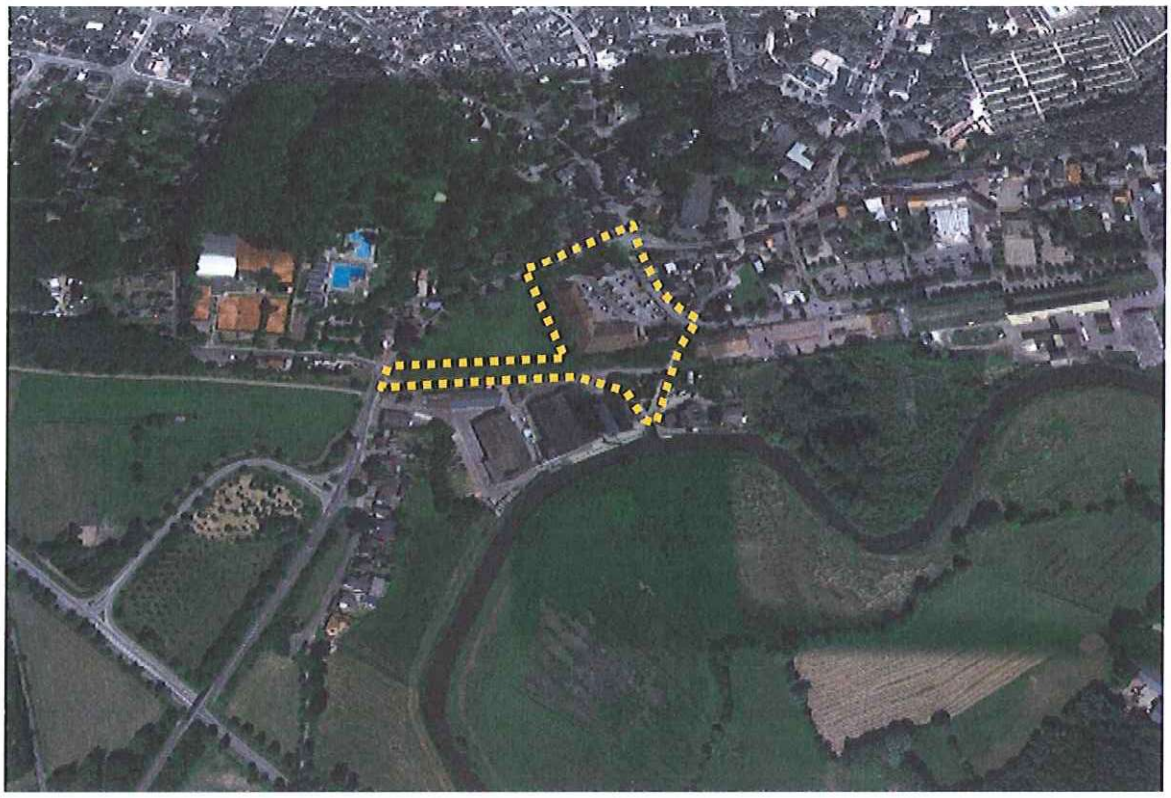


Abb. 8: Luftbildaufnahme (Nov. 2015) aus: google earth 2016

Das Plangebiet liegt insgesamt auf einem Geländeniveau zwischen rd. 5,00 m ü. NHN in der Breitenberger Straße und rd. 2,50 m ü. NHN im südlichen Teil der Hafenstraße. Die Bestandsgebäude des Nahversorgungszentrums haben eine Fußbodenhöhe von ca. 3,90 m ü. NHN, so dass auch ein großer Teil der Stellplatzfläche auf diesem Niveau liegt. Nach Norden steigt die Fläche auf ca. 4,50 m ü. NHN an, nach Südosten fällt sie auf 3,00 m ü. NHN ab. Auch der Bahndamm und die südlich anschließenden Gewerbeflächen liegen im Wesentlichen auf einem Niveau von 3,00 m ü. NHN. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Biotopfläche liegt mit einem Niveau zwischen 1,70 m ü. NHN und 2,00 m ü. NHN deutlich tiefer als das bebaute Grundstück, der Bahndamm und die Breitenberger Straße. Im Grenzverlauf existieren daher unterschiedlich hohe Geländeböschungen, welche großenteils mit Gehölzen bewachsen sind.

Bewertung

Durch die Bau- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des geplanten Vorhabens verändert sich die bauliche Situation am Standort sowohl hinsichtlich der Gebäudeanordnung als auch der Gebäudehöhen. Das Nahversorgungszentrum besteht zukünftig aus einem zusammenhängenden U-förmigen Baukörper, der den zentralen Kundenparkplatz einfasst und zur Straße An der Stör geöffnet ist. Die Einzelgebäude entfallen und damit auch die

baulichen Hochpunkte am Standort des Nahversorgungszentrums. Die geplanten Neubauten werden trotz einer aus dem Hochwasserschutz resultierenden Anhebung der Fußbodenhöhe um 0,10 m mit rd. 7,00 m Firsthöhe niedriger sein als die Bestandsgebäude. Damit entsteht insgesamt eine vom Ort zu den angrenzenden Freiflächen abfallende Gebäudehöhe. Dieser für den Ortsrand positive Effekt wird dadurch unterstützt, dass der südwestliche Gebäudeteil ein Pultdach mit Neigung nach Westen erhalten soll. Die Traufhöhe des Gebäudes wird angrenzend an die Biotopfläche ca. 5,50 m betragen.

Der geplante Baukörper wird entgegen der bestehenden Situation nahe an die großen Gewerbebauten südlich der Bahntrasse heranrücken. Einfassende Grünstrukturen werden entfallen. Die bestehende optische Trennung zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Hafengebiet geht dadurch verloren.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird aus bautechnischen Gründen die Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes erforderlich. Dieser erfüllt derzeit eine wesentliche Funktion als Saum für das angrenzende Biotop und zur Eingrünung des Ortsrandes. Der Verlust dieser Funktionen stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Über die Neuanpflanzung von Gehölzen im versetzten Böschungsverlauf kann der Eingriff minimiert werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere angrenzend an das geplante Edeka-Gebäude nur noch sehr eingeschränkter Raum für eine Bepflanzung zur Verfügung steht, so dass voraussichtlich kein gleichwertiger Gehölzbestand wiederhergestellt werden kann. Begünstigend wirkt sich jedoch die geplante niedrige Dachhöhe und nach außen geneigte Dachform aus.

Im Verlauf der Breitenberger Straße müssen für die Baumaßnahme mehrere Bäume entfallen. Unter anderem handelt es sich dabei um einen aufgrund seiner Größe ortsbildprägenden Straßenbaum, der für die Zufahrt der Anlieferungszone entfernt werden muss. Weitere Bäume entfallen auf den Privatgrundstücken. Der Baum östlich der bestehenden Zufahrt (Fehrsstraße) ist zwar als zu erhalten festgesetzt, es ist jedoch damit zu rechnen, dass dieser Baum durch die Baumaßnahmen in seinem Kronen- und Wurzelbereich so stark beeinträchtigt wird, dass er entfernt und durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen ist. Durch die zu erwartenden Baumfällungen wird zum einen die durchgehende Baumreihe entlang der Breitenberger Straße unterbrochen, zum anderen wird die bestehende Eingrünung des Plangebietes insgesamt sichtbar ausgedünnt. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschafts-/ Ortsbild wird in diesem Bereich eine Ergänzung der Baumreihe an der Breitenberger Straße durch Neuanpflanzungen von Bäumen erforderlich.
Mehrere Bäume im Verlauf der Straßen sind als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume, insbesondere der zweite Straßenbaum in der Breitenberger Straße sowie der ortsbildprägende Baum in der Grünfläche nahe dem Kreuzungsbereich, sind während der Bautätigkeit durch geeignete Maßnahmen wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Bereich der zentralen Stellplatzfläche sind Neuanpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Drei Bäume sollen entlang der Straße An der Stör eine klare Fassung des Straßenraumes bilden. Die Stellplätze werden zusätzlich mit mindestens acht Bäumen überstellt. Entlang der Straße ist außerdem die Anlage einer niedrigen Hecke vorgesehen, welche zumindest den direkten Blick auf die angrenzend parkenden Autos abschirmt und eine rahmende Wirkung auf die Gesamtanlage hat. Durch die geplanten Anpflanzungen wird die Durchgrünung und Eingrünung des Kundenparkplatzes gegenüber der bestehenden Situation verbessert und eine Fassung des städtebaulichen Raumes entlang der Straße An der Stör gebildet.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffs in das Landschafts-/ Ortsbild sieht der Fachbeitrag an markanten Stellen im Verlauf des Fuß-/ Radweges sowie im Umfeld des geplanten WC-Gebäudes gliedernde Baumpflanzungen vor. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan besteht nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Landschafts-/ Ortsbild zunächst nicht verändern. Ein Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen wäre nicht sicher, da im besiedelten Innenbereich diesbezüglich auch ohne Bauleitplanung Veränderungen möglich sind.
Im Falle einer alternativen Folgenutzung des Plangebietes oder einzelner Teilflächen wäre die Wirkung auf das Ortsbild anhand der Folgenutzung zu beurteilen.

Das geplante Vorhaben wirkt sich durch eine Beseitigung bzw. Reduzierung der einfassenden Grünstrukturen auf das Landschaftsbild aus. Durch die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper sowie die geplanten Grün- und Freiflächenstrukturen wird jedoch ein homogenes Erscheinungsbild des Einzelhandelsstandortes erreicht. Angesichts der Vorbelastung des Standortes werden die Auswirkungen des Vorhabens als wenig erheblich negativ eingestuft.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Im Ortskern existieren mehrere eingetragene Kulturdenkmale. Sichtbeziehungen zum Plangebiet, die eine Berücksichtigung des Umgebungsbereiches erfordern würden, bestehen jedoch nicht.

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

  (Schutzgut Boden)

- Der ortsbildprägende Baum in der Grünfläche nahe dem Kreuzungsbereich ist während der Bautätigkeit durch geeignete Maßnahmen wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

  (Schutzgut Pflanze/ Landschaft)

- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Abriss- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. (die gesetzlichen Bestimmungen zur Rodung von Gehölzen – 01.10.– 28.02. – gem. BNatSchG).

  (Schutzgut Tier)

- Schaffung von Ersatzquartieren für die potentiell betroffene Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten durch Anbringen von verschiedenen Fledermauskästen und Spaltenquartieren (6 m²) sowie artgemäßen Vogelnisthilfen im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben

  (Schutzgut Tier)

3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Durchgrünung sowie Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild durch Anlage von Gehölzstreifen, Hecken und Baumpflanzungen. Es ist eine Auswahl naturraumtypischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu treffen.

  (Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft/ Klima)

- Die Gebäudehöhen und Dachneigungen werden so gewählt, dass die Gebäude in Ortsrandlage möglichst wenig exponiert sind.

  (Schutzgut Landschaft)

- Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen zu vermeiden, werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

  (Schutzgut Landschaft)

- Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird durch Maßnahmen zur Rückhaltung auf dem Grundstück (Regenrückhaltebecken, unterirdische Speicherbox) minimiert.

  (Schutzgut Wasser)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013). Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Plangebiet um ei-

nen baulich vorgeprägten Standort handelt, der durchgängig Auffüllböden und keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen aufweist, werden verringerte Ausgleichsverhältnisse für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes angesetzt. Der bislang zum Außenbereich gehörige Geländestreifen des Flurstücks 12/6 (nach Teilung jetzt Flurstück 215) ist von dieser Regelung ausgenommen und wird gesondert betrachtet.
Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Wasser
Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

bebaubare Fläche gem. GRmax:	6.925 m²
zzgl. Fläche für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9	7.150 m²
abzgl. vorh. Gebäude:	- 3.750 m²
abzgl. bestehende Versiegelungsflächen:	- 6.750 m²
Neuversiegelung	3.575 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,3**
Ausgleichserfordernis:	1.070 m²

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Beeinträchtigung durch Beseitigung von Vegetationsbeständen

entfallende Gehölzbestände:	rd. 2.000 m²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,5**
Ausgleichserfordernis:	1.000 m²

Eingriff – Schutzgut Boden/ Wasser/ Arten und Lebensgemeinschaften
Beeinträchtigung durch Beseitigung von Biotop- und Biotopsaumstrukturen im Rahmen von Gelände-Auffüllungen im bisherigen Außenbereich (Flurstück 215)

Bodenauffüllung bzw. Böschungsprofilierung:	285 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,3**
Ausgleichserfordernis:	85 m²

Entfallende Röhricht-Fläche (gesetzlich geschütztes Biotop)	60 m²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 2**
Ausgleichserfordernis:	120 m²

Entfallender Gehölzbestand (Biotopsaum)	225
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 1**
Ausgleichserfordernis:	225 m²

Ausgleichserfordernis gesamt: **2.500 m²**

Die Kompensation der vorgenannten Eingriffe erfolgt extern durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten aus dem Ökokonto Itzehoe-5 „Stadtwald Neuhof" vom 18.01.2012 (Az: 701-3295-25-14):

Gemarkung Oelixdorf, Flur 10, Flurstück 51/3

Erwerb von 2.500 Ökopunkten = 2.500 m²

Das Ökokonto liegt innerhalb desselben Naturraumes (Geest), in dem der geplante Eingriff stattfindet. Es handelt sich um einen Altwaldbestand. Die Pflege und Bewirtschaftung der Waldfläche wurde (mit Ausnahme von Sicherungspflichten an der Grenze zu Nachbarflächen) vollständig eingestellt. Auch bei Sicherungsmaßnahmen erfolgt keine Entnahme des Schnittgutes. Durch Sukzession des Bestandes soll die Naturwaldentwicklung befördert werden.

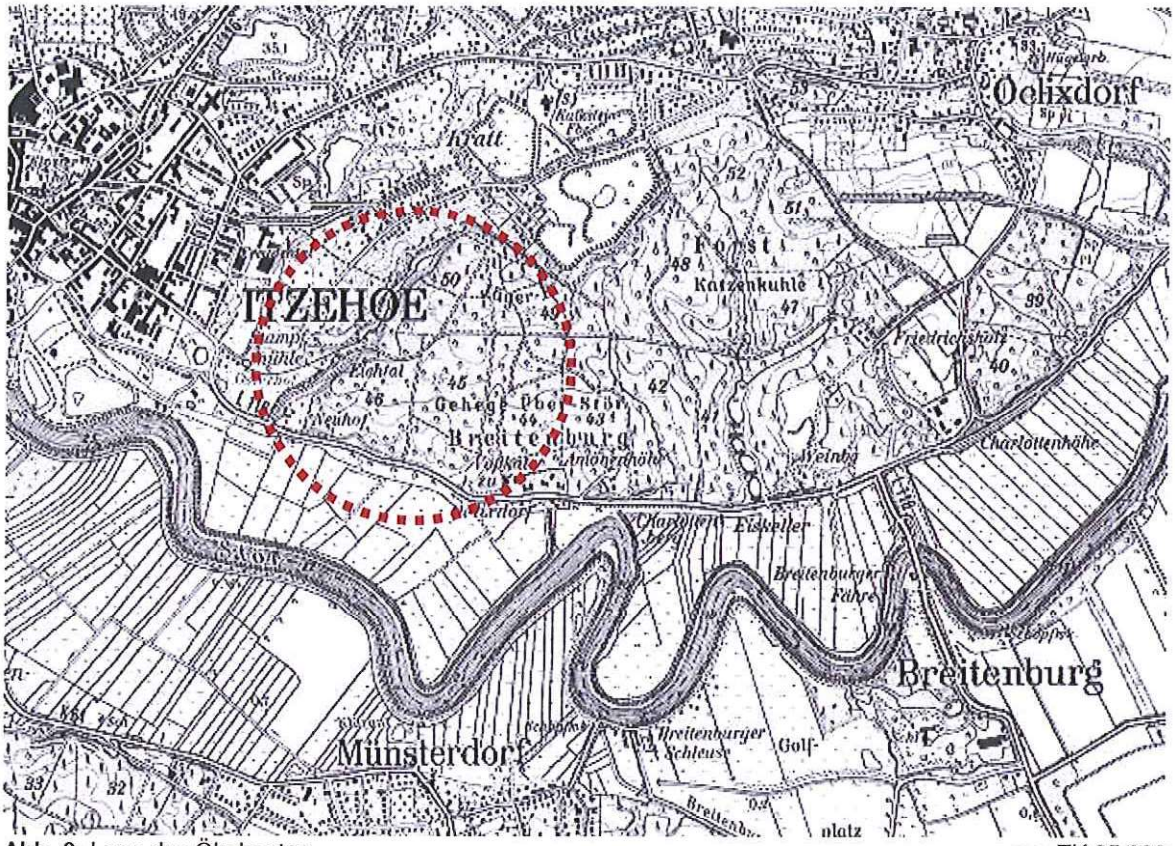


Abb. 9: Lage des Ökokontos aus TK 25.000

Eingriff – Schutzgut Landschaft
Beeinträchtigung durch Beseitigung von Bäumen und Gehölzbeständen

Entfallende Bäume:
öffentlicher Straßenraum: 6 St.
Privatgrundstücke: 9 St.
gesamt: 15 St.
entfallende Gehölzbestände: rd. 2.300 m²

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe werden im Plangebiet Neuanpflanzungen von Gehölzen vorgesehen.

Baumpflanzungen **gemäß Fachbeitrag**[6]: 20 St.

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Baumgruben: Volumen mind. 10 m³

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Anlage eines Gehölzstreifens: ca. 250 m²

Für die Bepflanzung ist eine Auswahl aus den Gehölzarten der regionaltypischen Knicküberhälter zu verwenden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Anlage einer Hecke: ca. 75 lfm

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Ausgangssituation der Planung war die von den ansässigen Anbietern gewünschte Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Märkte am bestehenden Standort. Bei der daraus entwickelten Zielsetzung, den Nahversorgungsstandort durch weitere Umstrukturierungen insgesamt aufzuwerten, handelt es sich ausschließlich um konkret standortbezogene Überlegungen, womit die Prüfung von Standortalternativen entfällt. Eine übergeordnete Betrachtung erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 8a.

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Durch die vorliegende Planung soll im Wesentlichen eine bestehende Nutzung am selben Standort fortgeführt werden. Die im Sinne der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erforderlichen Erweiterungen lassen aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes keine wesentlich anderen Zuschnitte der baulichen Ausnutzung des Grundstückes zu. Grundsätzliche Planungsalternativen haben daher nicht vorgelegen und konnten somit im Rahmen des Umweltberichtes nicht geprüft werden.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Kellinghusen und dem Kreis Steinburg vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes eine Ortsbesichtigung, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Für die Themenbereiche Boden, Entwässerung, Schall, Verkehr und Einzel-

handel wurden Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt, ausgewertet und berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten Durchführungsvertrages (gem. § 12 BauGB) mit dem Erschließungsträger, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel" die Erweiterung und Modernisierung des im Süden Kellinghusens bestehenden Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen. Die Stadt plant das vorhandene Nahversorgungszentrum, bestehend aus Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, um weitere Nahversorgungsangebote zu ergänzen und auf die südlich angrenzenden Flächen Richtung Hafen auszudehnen. Insgesamt soll ein attraktiver, verkehrsgünstiger Einkaufsstandort für Kellinghusen und das Einzugsgebiet entwickelt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Trotz der bestehenden Vorbelastung und vorhandenen großflächigen Versiegelung des Plangebietes sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser aufgrund des Verlustes von ca. 3.500 m² Grünflächen durch das Planungsvorhaben betroffen. Eine Minimierung von Beeinträchtigungen erfolgt im Wesentlichen über Baum- und Gehölzpflanzungen, die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Grünfläche sowie eine geordnete Oberflächenentwässerung. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden für Bodenversiegelung, Gehölzbeseitigungen und randliche Beeinträchtigungen einer angrenzenden Biotopfläche (Röhricht) erforderlich. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Attraktivität des Nahversorgungszentrums und der Arbeitsplatzsituation als überwiegend positiv eingestuft. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von beeinträchtigenden Lärmimmissionen werden berücksichtigt. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen erhebliche Auswirkungen. Zum einen ist mit einer baulichen Verdichtung und Riegelbildung im Übergangsbereich zwischen Nahversorgungszentrum und Hafengebiet zu rechnen, zum anderen entfallen Grünstrukturen, welche bislang eine Eingrünung des Gebietes gewährleistet haben. Durch entsprechende Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Neuanpflanzungen wird sichergestellt, dass das Vorhaben sich nicht erheblich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

---

[1] Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster (19.01.2016) – Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm zur Erweiterung Nahversorgungszentrum, An der Stör 2a-d in Kellinghusen

[2] Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster (03.11.2015) - Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums Ander Stör / Lehmbergstraße in Kellinghusen

[3] BBE Handelsberatung, Hamburg (Juli 2015) – Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums mit den Anbietern Edeka, Aldi Lidl und Rossmann am Standort An der Stör / Hafenstraße in Kellinghusen

[4] Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf, Lübeck (16.07.2015) – Geotechnischer Bericht, Erweiterung des Nahversorgungsstandortes An der Stör, Hafenstraße, Breitenberger Straße, Kellinghusen

[5] Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster (22.02.2016) - Entwässerungsvorkonzept, Erweiterung des Nahversorgungszentrums Kellinghusen, An der Stör (L 115) / Hafenstraße

[6] Franke's Landschaften und Objekte, *Kiel (15.06.2016)* – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54, Stadt Kellinghusen – Blatt Nr. 215-12-277_*01a* Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am 27.09.2016 gebilligt.

Stadt Kellinghusen

Datum: 03.01.2017

[redacted]

.....

- Der Bürgermeister -

STADT KELLINGHUSEN

8

Aufgestellt: 15.09.2016