



## **Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 3 „Brüngen-Areal“ der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für den Bereich südöstlich des Betriebsgeländes der Deutschen Bahn AG, die Grundstücke der Bahnhofstraße 29-35 (Flurstücke 64/12, 48/6, 48/5, 54/3, 57/17, 57/16 und Teilbereiche der Flurstücke 64/25 und 58/11), ein Teilbereich der Unterführung (Flurstück 64/21 und 64/20) und einen Teilbereich der Bahnhofstraße sowie der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße - Steenredder jeweils der Flur 2 der Gemarkung Eidestede.

### **Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Franke's Landschaften und Objekte** – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung  
Legienstraße 16, 24103 Kiel

**Stand: 12.03.2012, 14.05.2012, 21.05.2012**

**Redaktionell ergänzt gemäß Beschluss der GV**

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 6 BauGB

## Inhalt

### TEIL I, Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen

1	Anlass und Aufstellungsbeschluss .....	4
2	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	4
3	Standort und Größe des Geltungsbereiches .....	5
4	Lage im Raum und derzeitige Nutzung .....	5
5	Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	7
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) .....	7
5.2	Regionalplan .....	8
5.3	Flächennutzungsplanung .....	8
5.3.1	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	8
5.3.2	Inhalte der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	9
5.4	Sonstige übergeordnete Planungen mit selbstbindendem Charakter .....	9
6	Übergeordnete Planungsziele .....	9
6.1	Entwicklung des Trede & von Pein-Geländes.....	9
6.1.1	Standortentscheidung und Planungsalternativen .....	9
6.1.2	Standortentwicklung unter dem Aspekt der Einzelhandelsverträglichkeit .....	10
6.1.2.1	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bordesholm .....	11
6.1.2.2	Abgleich des Vorhabens mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- konzept/Maßnahmen zu Vermeidung von Abweichungen .....	12
6.2	Neugestaltung und Aufwertung der Bahnunterführung und Umgebung.....	14
7	Räumliche und funktionale Gliederung des Plangebietes.....	14
8	Erschließung und Entwässerung.....	15
8.1	Erschließung .....	15
8.2	Entwässerung .....	16
9	Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen .....	16
9.1	Nahversorgungszentrum.....	16
9.1.1	Art der Nutzung/Verkaufsflächenzahlen .....	16
9.1.2	Sortimente und Einschränkungen für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte .....	18
9.2	Mischgebiet.....	19
10	Immissionsschutz.....	19
11	Grünordnung.....	20
12	Denkmalschutz .....	20

13	Nachrichtliche Übernahmen/Bahnflächen .....	20
14	Infrastruktur und Infrastruktureinrichtungen .....	21
15	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	21
15.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
15.2	Höhe baulicher Anlagen.....	22
15.3	Bauweise und Baugrenzen .....	22
15.3.1	Baugrenzen.....	22
15.3.2	Bauweise .....	23
15.4	Gestaltung baulicher Anlagen .....	23
15.4.1	Dachflächen.....	23
15.4.2	Fassaden .....	23
15.5	Verkehrsflächen.....	23
15.5.1	Straßenverkehrsflächen .....	23
15.5.2	Park + Ride-Parkplatz/GFL-Fläche 2.....	24
15.5.3	Fußgängerbereich/GFL-Fläche 1 .....	24
15.5.4	Zufahrten/GFL-Fläche 3.....	24
15.6	Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	24
15.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen.....	25
15.8	Werbeanlagen.....	25
15.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	25
15.10	Grünordnungsplanerische Festsetzungen.....	25
Teil II	Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung .....	25

#### Anlagen

- 6. F-Planänderung
- Aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedelung von Einzelhandel am Standort Trede & von Pein-Areal in Bordesholm, CIMA/21.Februar 2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Einkaufszentrums in der Bahnhofsstraße 29-31 in 24582 Bordesholm, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH & CO. KG/13.Februar 2012
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums in der Bahnhofsstraße 29-31 in 24582 Bordesholm, WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GMBH & CO. KG /27.Januar 2012
- Freiraumkonzept, FANKE'S LANDSCHAFTEN UND OBJEKTE/12. MÄRZ 2012
- Artenschutzrechtliche Bewertung gemäß §§ 44 45 BNatSchG, GFN/ 03.August 2011
- Durchführungsvertrag

## 1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt, auf einer durch Betriebsverlagerung frei gewordenen Gewerbefläche die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen.

Das Gelände befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage, unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie Kiel-Neumünster und war bis 2011 Standort eines großen Landhandels. Die innerörtliche Lage verursachte eine Reihe von Konflikten (Lärm, Staub, Verkehrsaufkommen), so dass die Betreiber sich zu einer Verlagerung des Betriebes an einem weniger konflikträchtigen Standort entschlossen haben.

Für das frei werdende Areal bietet sich die Option einer Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel. Der Betreiber des in unmittelbarer Nähe an der Bahnhofstraße ansässigen Einzelhandelsmarktes (EDEKA) beabsichtigt, seinen Standort zu verlagern. Er möchte jedoch nicht nur den Betrieb verlagern und im Zuge der Verlagerung vergrößern, sondern durch die ergänzende Ansiedelung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen den Standort zu einem Nahversorgungszentrum ausbauen.

Insgesamt soll auf dem Gelände ein modernes Nahversorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel inkl. Fachmarktbereichen und einer Shopzone entwickelt werden.

Die Gemeinde Bordesholm sieht in dieser Entwicklung die Chance, die Entstehung einer Brachfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe zu vermeiden und gleichzeitig diesen innerörtlich zentral gelegenen und für die Ortslage wichtigen Bereich städtebaulich zu entwickeln

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr.3 erfolgte am 28.06.2011. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Geltungsbereiche beider Bauleitpläne sind identisch.

## 2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Verfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2. 2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

## **Verfahren**

Ursprünglich war die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen. Da die Gemeinde jedoch im eigenen Interesse alle Verfahrensschritte des Regelverfahrens durchführen möchte und dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, wurde das Verfahren nach §v 12 BauGB, vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP), umgestellt.

Ein weiterer Grund der Verfahrensumstellung war, dass im Zuge der Erarbeitung der Unterlagen der Umfang des angestrebten Einzelhandels ermittelt werden konnte. In diesem Fall wird der Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten und es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Die Option der Anwendung des § 13a BauGB war damit entfallen. Gleichzeitig wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Beide Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgte für beide Bauleitpläne (6. F-Planänderung und VEP Nr.3) mit einem Schreiben vom 07.07.2011.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens war u. a., dass das Parallelverfahren aufgrund der noch zu erarbeitenden Detailplanung und der noch abschließend zu erstellenden Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel für den VEP Nr. 3 nicht geeignet ist. Deshalb wurden die weiteren Verfahrensschritte der beiden Bauleitplanungen entkoppelt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und 4(2) BauGB wurde durchgeführt.

## **3 Standort und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 2,0 ha. Er grenzt im Nordwesten an die Bahnlinie Kiel-Neumünster und schließt im Süden Teile der Bahnhofstraße sowie den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße - Steenredder mit ein.

## **4 Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

### **Lage im Raum**

Die Ortslagen Bordesholm und Wattenbek bilden einen zusammenhängenden Siedlungskomplex, der von der nordöstlich-südwestlich verlaufenden Bahnlinie Kiel - Neumünster gequert wird. Im Zentrum dieses Siedlungskomplexes befindet sich der Bahnhof Bordesholm, um den herum sich ein sekundärer Ortskern entwickelt hat.

Dabei befindet sich das eigentliche Ortszentrum auf der nordwestlichen Seite der Bahn, wo sich auch das Bahnhofsgebäude (Empfangsgebäude) befindet. Auf der gegenüberliegenden Seite hat sich an die Bahnanbindung gekoppeltes Gewerbe

angesiedelt. Hierbei handelte es sich um Firmen, die auf den preiswerten Transport von Massengütern angewiesen waren, wie Getreidemühlen oder Landhandelsbetriebe. Diese Entwicklung ist typisch für die ländlichen Zentralorte und Ursache für die dort häufig anzutreffende und in mehrfacher Hinsicht problematische enge Nachbarschaft von Ortskernbereich und Gewerbe.



Abbildung 1:  
Darstellung des Geltungsbereiches der 6. Änd. F-Plan und VEP Nr. 3 (Quelle: Google Earth)

Südlich und östlich des Plangeltungsbereiches schließen sich ältere, historisch gewachsene Mischgebiete an. Im Nordosten befinden sich diesseits der Bahngleise (auf gleicher Seite wie der Plangeltungsbereich) Gewerbeflächen. Jenseits der Bahngleise, (auf der gegenüberliegenden Seite) befindet sich das Nahversorgungszentrum Mühlencenter, mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und diversen Fachmärkten.

### **Derzeitige Nutzung**

#### Landhandel und Wohnbebauung

Der Plangeltungsbereich besteht im Kern aus dem ehemaligen Betriebsgelände eines Landhandels. Die Nutzung – unter verschiedenen Firmen – reicht weit in das vergangene Jahrhundert zurück. Die letzte hier ansässige Firma war die Fa. Trede & von Pein. Daher hat sich die Bezeichnung *Trede & von Pein-Gelände* eingebürgert (parallel dazu ist auch die Bezeichnung *Brüggen-Areal* gebräuchlich, so z. T. in den anliegenden Gutachten).

Der Gebäudebestand entspricht der Art der Nutzung und der Nutzungsgeschichte. Er besteht aus Zweckbauten aus unterschiedlichen Epochen. Besonders raumwirksam sind die aufgrund ihrer Höhe weithin sichtbaren Silotürme. Der Zugang zu dem Gelände erfolgt von der Bahnhofstraße aus.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Landhandels (Bahnhofstraße 31), ein 2-geschossiger Backsteinbau mit rückwärtig angebautem Speicher aus dem Jahr 1913<sup>1</sup> (Brüggstammhaus) und ein gegenüber gelegenes Wohngebäude aus der gleichen Epoche, wurden inzwischen abgebrochen. Eine Erhaltung der Gebäude wäre nur in Verbindung mit einer sinnvollen Nachnutzung möglich gewesen. Hierfür fehlt in der Gemeinde Bordesholm eine entsprechende Nachfrage (z.B. durch Architekturbüros, Ateliers o. Ä.). Hinzu kam, dass aufgrund des Gebäudezustandes eine Erhaltung nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich gewesen wäre.

Im rückwärtigen Bereich des Geländes befinden sich noch diverse Zweckbauten (u. a. Hallen und Lagerschuppen).

Westlich, außerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich ein älteres 1-geschossiges Wohngebäude in ortsüblicher Backsteinbauweise, welches im Hinblick auf die Größe, Funktion und Bauweise der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße entspricht. Dort findet sich eingeschossige Wohnbebauung, durchmischt mit gewerblicher Nutzung.

#### Antennenanlagen

Die Silotürme sind Standort mehrerer von Mobilfunkbetreibern errichteter Antennenanlagen.

#### Bahngelände

Im Nordwesten grenzt der Plangeltungsbereich an die Gleisanlagen bzw. an das Bahnhofsgelände, wobei der Bahnsteig jenseits der Gleisanlagen, d.h. auf der dem geplanten Nahversorgungszentrum gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen liegt.

Diesseits der Gleisanlagen befindet sich eine größere Stellplatzanlage der Bahn, die neben Park + Ride-Plätzen auch Fahrradstellplätze vorhält.

#### Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich schließt Teile der Bahnhofstraße und des Steenredders ein.

## **5 Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Bordesholm die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde Bordesholm ist Unterzentrum.
- Sie ist äußerer Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm.
- Sie liegt am Rand der Siedlungsachse Kiel – Hamburg, an der A 215.
- Sie liegt am südlichen Rand des Ordnungsraumes aber außerhalb des 10 km Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel.

---

<sup>1</sup> mündl. Mitteilg.

Gemäß den im Textteil des Landesentwicklungsplanes dargelegten Zielen der Raumordnung stellen die Unterzentren die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sicher. Gemäß den Grundsätzen der Raumordnungsplanung soll die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen geordnet erfolgen und u. a. auch ein Flächenangebot für Gewerbe und Dienstleistungen, die auf zentrale und/ oder wohnungsnahen Lagen angewiesen sind, enthalten.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist außerdem die hohe Bedeutung, die der Innenbereichsentwicklung beigemessen wird und die sich unter dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zusammenfassen lässt, relevant. Im Hinblick auf Gewerbeflächen äußert sich dies in dem Grundsatz der Raumordnung, dass vorrangig vor einer Neuausweisung von Flächen geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden sollen (Zi. 6.6. G LEP).

## 5.2 Regionalplan

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 durch den LEP abgelöst wurde.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000) befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen.

Die Achse Kiel – Bordesholm ist eine der Achsen, auf denen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung gemäß Regionalplan im Wesentlichen vollziehen soll. Spezifische Aussagen bezogen auf die Gemeinde Bordesholm beziehen sich auf Gewerbeansiedlung (Prüfgebiet östlich der L 318) und Wohngebietserweiterung (im Süden des Gemeindegebietes).

Die Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

## 5.3 Flächennutzungsplanung

### 5.3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit (noch) wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Mischbaufläche und als gewerbliche Baufläche dar. Teilflächen werden zudem als Bahnflächen und als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Darstellung widerspricht den Zielen der Gemeinde für dieses Gebiet. Aus diesem Grunde und um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, nach dem Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nachzukommen, wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (vgl. Ziff. 2).



### 5.3.2 Inhalte der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die folgenden Darstellungen:

- Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO<sub>GE</sub>
- Mischbaufläche (M)
- Verkehrsfläche sowie
- als nachrichtliche Übernahme die Bahnanlage, mit dem Nutzungszweck „Leistungsrechte“.

Die räumlichen Abgrenzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes.

Die F-Planänderung hat das Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchlaufen. Die abschließende Beschlussfassung erfolgte am 27.03.2012 bei der Gemeindevertreterversammlung. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt den Unterlagen als Anlage bei.

## 5.4 Sonstige übergeordnete Planungen mit selbstbindendem Charakter

Die Gemeinde verfügt über ein Einzelhandelskonzept. Der derzeit politisch verabschiedete Stand ist die Fortschreibung 2009 (Aktualisierung der Markt- und Strukturanalyse und Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bordesholm, 2009). Eine Teilfortschreibung, Stand 2012, liegt inhaltlich vor, und ist politisch am 13.12.2011 genehmigt worden (vgl. Ziff. 6.1.2.1).

Das Einzelhandelskonzept enthält u. a. Aussagen zu den gemeindlichen Zielen für den Einzelhandel sowie die so genannte „Bordesholmer Sortimentsliste“, die die Grundlage für die Zuordnung der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz verschiedener Sortimente für die Gemeinde Bordesholm bildet.

## 6 Übergeordnete Planungsziele

Mit dem VEP werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt

1. Die Regelung der Nachnutzung des Trede & von Pein Areals.
2. Die Stärkung der der Anbindung der südöstlichen Ortslage an das Ortszentrum durch Neugestaltung der Bahnunterführung.

### 6.1 Entwicklung des Trede & von Pein-Geländes

#### 6.1.1 Standortentscheidung und Planungsalternativen

Die Entscheidung, an diesem Standort ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, in deren Vorfeld verschiedene Alternativen geprüft wurden.

Die Ausgangssituation mit der sich die Gemeinde konfrontiert sah, war die Entscheidung des Eigentümers und Nutzers des Trede & von Pein Geländes, den Betrieb an einen weniger konfliktträchtigen Standort zu verlagern. Diese Entscheidung ist nicht nur aus betrieblicher Sicht nachvollziehbar, sie ist auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrüßen, da ein Gewerbebetrieb in innerörtlicher Lage

aufgrund der betriebsbedingten Schallemissionen ein hohes Konfliktpotential beinhaltet.

Aus dieser von der Gemeinde letztlich nichtherbei geführten Situation ergab sich jedoch die Frage der Nachnutzung. Eine Gewerbebrache an einem derart zentralen Standort würde einen schweren städtebaulichen Missstand darstellen. Dies zu verhindern war und ist vorrangiges Ziel der Gemeinde.

Eine gewerbliche Nachnutzung kommt aus der o. g. Schallproblematik nicht in Betracht. Eine Wohnnutzung ist gleichfalls ausgeschlossen, da bedingt durch die Nähe zur Bahn auf dem gesamten Gelände Schallpegel erreicht werden, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes überschreiten.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist emissionsrechtlich möglich. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach mischgebietsverträglicher Gewerbefläche würde sich de facto jedoch ein Wohngebiet entwickeln. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde unter diesen Voraussetzungen eine unzulässige, sog. Etikettenplanung darstellen.

Vor diesem Hintergrund stellt die Nutzung der Fläche zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße-Ost die einzig realisierbare Alternative dar. Hierfür spricht auch,

- dass das Trede & von Pein Areal im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bordesholm (2009, Teilfortschreibung 2011/12) als Potentialfläche innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums „Bahnhofstraße Ost“ dargestellt ist und
- dem Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße-Ost“ in diesem Konzept ein Entwicklungsspielraum zugebilligt wird.

Des Weiteren spricht dafür, dass sich mit dem Betreiber des umsiedlungswilligen EDEKA-Marktes ein Investor gefunden hat, der das gesamte Areal erwerben und entwickeln möchte. Dies eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, auf das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) gemäß § 12 BauGB zurückzugreifen und so in stärkerem Maße Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen, als dies bei einem Angebotsplan der Fall wäre.

### **6.1.2 Standortentwicklung unter dem Aspekt der Einzelhandelsverträglichkeit**

Die Entscheidung zu Gunsten des Nahversorgungszentrums stellt zwar die einzige Alternative für eine Nachnutzung des Geländes dar, sie ist jedoch potentiell konfliktträchtig zu den gemeindlichen Zielsetzungen, den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ zu stärken und den ansässigen Einzelhandel, inkl. des zweiten vorhandenen Nahversorgungsbereiches „Mühlencenter“, in seiner Existenz nicht zu gefährden.

Dabei ist es nicht Aufgabe oder Ziel der Gemeinde, den bestehenden Einzelhandel vor Wettbewerbern zu schützen. Abwägungsrelevant für die Gemeinde sind jedoch Umsatzumverteilungen, die möglicherweise Betriebsaufgaben mit negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen (Verödung des Ortszentrums, die Verschlechte-

rung der Versorgungssituation der Bevölkerung, die Entstehung größerer Gebäudeleerstände u. Ä.)

Andererseits muss die Gemeinde auch das Interesse des Vorhabenträgers an der Wirtschaftlichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums berücksichtigen, wobei die Ziele der Gemeinde und die Interessen des Investors insofern übereinstimmen, als dass nur ein wirtschaftlich überlebensfähiges Nahversorgungszentrum die gewünschten städtebaulichen Funktionen (Vermeidung innerörtlicher Brachen, Verbesserung der Nahversorgung der südöstlichen Ortsteile) erfüllt.

Um hier die privaten und öffentlichen Belange auf einer sachlichen Grundlage gegen- und untereinander gerecht abwägen zu können, hat die Gemeinde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben, deren wesentliche Inhalte und Ergebnisse nachfolgend dargestellt werden.

### **6.1.2.1 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bordesholm**

Die Gemeinde Bordesholm verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009. Um den geänderten Rahmenbedingungen und Planungszielen der Gemeinde gerecht zu werden, hat der Rat beschlossen, die Markt- und Strukturuntersuchung und das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 fortschreiben zu lassen.

Die im Rahmen dieser Teilfortschreibung<sup>2</sup> getroffenen Aussagen haben Relevanz für alle Neuansiedlungen innerhalb des Gebietes.

Die nachfolgenden Aussagen stützen sich auf das folgende, der Begründung als Anlage beiliegende Gutachten:

*CIMA Beratungs und Management GmbH (2012): Aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandel am Standort Trede & von Pein-Areal in Bordesholm – Stand 21.2.2012*

Das Gutachten (nachfolgend „Verträglichkeitsuntersuchung“) deckt das folgende Aufgabenspektrum ab:

- Beurteilung des Planvorhabens
- Erstellung von Vorschlägen zum Branchenbesatz
- ökonomische Wirkungsanalyse
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlung

#### **Grundsätzliche Aussagen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes**

Oberstes Ziel der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels ist nach wie vor die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“.

Neben dem zentralen Ortszentrum existieren in der Gemeinde zwei weitere zentrale Versorgungszentren, sog. Nahversorgungszentren. Ziel soll es sein, in den Nahversorgungszentren tragfähige Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. In Abwä-

---

<sup>2</sup> Die endgültige politische Verabschiedung steht noch aus. Die Teilfortschreibung liegt daher der Begründung des Bebauungsplans nicht an.

gungsfällen ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum jedoch vorrangig zu betrachten.

Das Nahversorgungszentrum „Mühlencenter“ hat neue Entwicklungschancen zugewiesen bekommen. Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche um ca. 10% wird für vertretbar erachtet.

Das Trede & von Pein-Areal ist als Potentialfläche innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße-Ost“, und als neuer Standort für den EDEKA-Neukauf ausgewiesen. Für die weitere Entwicklung werden folgende Aussagen getroffen:

- Um eine ausreichende Versorgung des Gebiets südöstlich der Bahn zu gewährleisten, wird empfohlen, im Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße-Ost“ die begrenzte Ansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten - unter Gewährleistung der Verträglichkeit für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche - zu ermöglichen. Damit wird zugleich dem ansässigen Edeka-Markt eine Entwicklung zugestanden.
- Angestrebt wird eine Zielzentralität von 60% - 65%
- Ein Handelsstandort mit überörtlicher Ausstrahlungskraft kann in der östlichen Bahnhofstraße nur geduldet werden, wenn dadurch die Stellung des Ortszentrums nicht gefährdet wird. Aus diesem Grund sollten neben Edeka nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel oder andere, einzelhandelsunabhängige Nutzungen angesiedelt werden.
- Sollte sich trotz aller Bemühungen um die Entwicklung des Trede & von Pein-Areals (Brüggen-Areal) zeigen, dass eine andere Art der Nutzung nachweislich nicht möglich ist, kann von der Beschränkung auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausnahmsweise abgewichen werden. Voraussetzung für eine nahversorgungs- oder zentrenrelevante Ansiedlung ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf wichtige Magnetbetriebe des Ortszentrums. Es wird empfohlen, die Verkaufsflächen im Rahmen der Bauleitplanung festzuschreiben und auf diese Weise dauerhaft zu deckeln.

#### **6.1.2.2 Abgleich des Vorhabens mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept/ Maßnahmen zur Vermeidung von Abweichungen**

Das Vorhaben ist gemäß der Verträglichkeitsprüfung mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nur unter den folgenden Prämissen vereinbar:

1. Der Realisierung zentrenrelevanten Einzelhandels soll nur zugestimmt werden, wenn die Realisierung des Vorhabens anderweitig nachweislich nicht möglich ist.
2. Keine Nachnutzung des Edeka-Altstandortes durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.
3. Es ist über den Durchführungsvertrag zu regeln, dass die Nutzung des Vorkassenbereichs für den Verkauf und die Präsentation von Waren ausgeschlossen wird.

zu 1)

Im Hinblick auf die für die wirtschaftliche Realisierung notwendigen oder verzichtbaren Sortimenter muss die Gemeinde das Einvernehmen mit dem Vorhabenträger herstellen, da nur der Vorhabenträger die Entscheidung über die wirtschaftliche Realisierbarkeit seines Vorhabens treffen kann. Um hier aber zu einer ausgewogenen Abwägung der wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers und der städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu kommen, wurden für die kritischen Sortimenter die maximal verträglichen Verkaufsflächen gutachterlich ermittelt. Das Ergebnis der gutachterlichen Berechnung ist die Grundlage der Deckelung der Verkaufsflächen über die Festsetzungen des Bauleitplanes.

zu 2)

Es ist kurzfristig nicht möglich, die Nachnutzung am Edeka-Altstandort durch einen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zu steuern.

Der Edeka-Altstandort befindet sich nicht im Eigentum der Edeka-Gruppe und wird über eine auswärtige Immobilienfirma vermarktet. Des Weiteren liegt für diesen Markt eine den Bestand schützende Baugenehmigung vor. Für den Fall, dass die Gemeinde dennoch eine Regelung im Rahmen eines Durchführungsvertrages anstrebte, müsste dies unter Einbeziehung des bisher nicht am Durchführungsvertrag beteiligten Grundstückseigentümers geschehen. Anderenfalls wäre der Durchführungsvertrag jedenfalls insofern als Vertrag zu Lasten Dritter (teil-)nichtig, zudem bestünde die Gefahr, dass die Gemeinde wegen der einem solchen Vertrag entgegen stehenden Baugenehmigung haftbar gemacht werden würde.

Eine Nachnutzung des Altstandortes mit einer Grundnutzung für den Einzelhandel wird stattdessen langfristig im Wege der Bauleitplanung durch die Gemeinde Bordesholm ausgeschlossen werden. Aufgrund des jetzigen Gebäudebestandes und der dazugehörigen Ausstattung sowie der verkehrlichen Situation ist eine sinnvolle Nachnutzung durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel allerdings auch ohne entsprechende Bauleitplanungen der Gemeinde Bordesholm nicht zu erwarten. Die Gemeinde hat somit alle ihr möglichen planungsrechtlichen Schritte geprüft, um die v.g. Nachnutzung auszuschließen. Ein kompletter Ausschluss dieser Nachnutzung, ohne Schadensersatzansprüche, würde über eine Bauleitplanung erst vollzogen werden können, wenn eine der bestehenden Baugenehmigung entsprechende Nutzung endgültig aufgegeben wäre und eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht zu erwarten stünde. Vorsorglich wird die Gemeinde für diesen Bereich daher einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen.

Die Gemeinde hat sich durch eine gutachterliche Bewertung des baulichen Bestands am Edeka-Altstandort davon überzeugt, dass ohne eine sofortige Änderung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen eine Nachnutzung des Altstandorts für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zwar rechtlich möglich, aber unwirtschaftlich und damit überwiegend unwahrscheinlich ist. Die

Gemeinde hält daher die Aufstellung eines erst zukünftig wirkenden Bebauungsplans für ausreichend, um zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel langfristig auszuschließen und sieht von einer zeitnah nicht zu realisierenden vertraglichen Lösung unter Einbeziehung des Grundstückseigentümers am Altstandort ab.

zu 3)

Den Empfehlungen wird gefolgt. Eine entsprechende Gestaltung des Durchführungsvertrages ist beabsichtigt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich.

## **6.2 Neugestaltung und Aufwertung der Bahnunterführung und Umgebung**

Ziele und Inhalte sind dem Freiraumkonzept zu entnehmen und werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt ergänzt.

## **7 Räumliche und funktionale Gliederung des Plangebietes**

Am östlichen Rand des Plangebietes soll ein zweiflügeliger Gebäudekomplex entstehen, dessen Fronten nach Westen bzw. nach Süden ausgerichtet sind. Die Gebäudestellung passt sich den örtlichen Gegebenheiten an, die durch den Verlauf der Bahnlinie, dem Standort der bereits vorhandenen und für die Nachnutzung erhaltenen Halle und der östlich angrenzenden Bebauung vorgegeben sind.

Mittel- und Angelpunkt dieser Anordnung bildet der in den Gebäudekomplex integrierte, zu erhaltende Siloturm, auf dem die genehmigten Richtfunkantennen installiert sind (vgl. Ziff. 4). Mit dessen Erhalt wird zum einen der Standort für die Richtfunkantennen gesichert und zum anderen bleibt ein historischer Bezug erhalten. Gleichzeitig stellt der Turm ein gestalterisches Alleinstellungsmerkmal dar, das für einen hohen Wiedererkennungswert sorgt.

Der nördliche, an der Bahnlinie ausgerichtete Flügel soll den Edeka-Markt, einen Backshop mit Sitzbereich und einen Kiosk beherbergen. Im südlichen Flügel soll ein Fachmarktzentrum, ggf. ergänzt durch Dienstleistungsangebote, entstehen.

Den Vorplatz des Gebäudekomplexes nimmt eine großflächige Stellplatzanlage ein, die durch Baumpflanzungen gegliedert wird. Nach Westen geht diese Stellplatzfläche in die Stellplatzfläche des Park + Ride-Konzeptes der Bahn über. Für den Nutzer wird dieser Übergang aufgrund des einheitlichen Gestaltungskonzeptes nicht wahrnehmbar sein.

Die Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen – bei den Park + Ride-Plätzen handelt es sich um öffentliche Parkplätze – grenzen an eine Mischgebietsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Ausweisung entsprechend dem Bestand, die im städtebaulichen Zusammenhang mit den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Mischbauflächen zu sehen ist.

Ganz im Westen schließt der Plangeltungsbereich die Bahnunterführung ein, über die die fußläufige Anbindung an den Ortskern hergestellt wird.

## **8 Erschließung und Entwässerung**

### **8.1 Erschließung**

Die geplante Erschließung der zum Einkaufszentrum zugehörigen Stellplatzanlage für den Kundenverkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt an die nordwestliche Bahnhofstraße, die bisher lediglich der Erschließung der Anlieger südöstlich der Bahntrasse sowie des Park+Ride-Parkplatzes dient.

Die Anlieferung des Frischemarktes erfolgt rückwärtig, über eine von der Bahnhofstraße abzweigende Stichstraße. Über diese Stichstraße erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt bereits die Belieferung des Altstandortes des Frischemarktes. Es handelt sich dabei um eine private Fläche.

Die Stichstraße ist nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Die Zufahrt ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft, wobei der Eigentümerin des heutigen Edeka-Grundstücks der größte Miteigentumsanteil zusteht. Geregelt wird die Zufahrt über eine eingetragene Baulast im Grundbuch (auf privatrechtlicher Ebene).

Die Belieferung der weiteren Märkte erfolgt über eine Behelfszufahrt von der Bahnhofstraße im südlichen Grundstücksbereich bzw. über die westliche Grundstückszufahrt und die geplante Stellplatzanlage.

Der mit Verkehrsampeln ausgestattete Knotenpunkt Bahnhofstraße/Steenredder stellt die Anbindung des Einkaufszentrums an das übergeordnete Streckennetz dar.

Westlich des geplanten Nahversorgungszentrums ist eine gemeinsame Stellplatzanlage mit ca. 180 – 190 Stellplätzen vorgesehen.

Der vorhandene Park+Ride-Parkplatz (P+R) der Bahn soll erworben und in die Gesamtstellplatzanlage integriert werden, wobei das Kontingent von ca. 25 P+R-Plätzen auf ca. 40 P+R-Plätze aufgestockt wird.

Im rückwärtigen Bereich des Vollsortimenters sind ergänzend 25 Stellplätze für Angestellte und Besucher (der Marktleitung) vorgesehen.

Um eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes langfristig sicherzustellen, wurde eine gutachterliche Bewertung in Auftrag gegeben (vgl. Anlage Verkehrsgutachten). In diesem Zusammenhang wurde auf Wunsch der Gemeinde ebenfalls geprüft, ob eine Umgestaltung des lichtsignalisierten Knotenpunktes zum Kreisverkehrsplatz eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit ergeben würde.

Bauliche Maßnahmen an den übergeordneten Knotenpunkt Bahnhofstraße/Steenredder sind gemäß dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage) nicht erforderlich.

#### **Fazit des Verkehrsgutachtens**

Das Verkehrsgutachten kommt im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

1. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Steenredder weist mit dem vorhandenen signalisierten Ausbau auch im Planfall 2030 eine gute Leistungsfähigkeit auf und ist in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Einkaufszentrum aufzunehmen.
2. Eine Umgestaltung des Knotenpunktes Bahnhofstraße Steenredder zum Kreisverkehrsplatz führt zu keiner wesentlichen Verbesserung des Verkehrsablaufes oder der Verkehrssicherheit, so dass diese nicht zweckmäßig ist.
3. Aufgrund der Lage der Behelfszufahrt im Rückstaubereich des Knotenpunktes Bahnhofstraße Steenredder sowie der vorhandenen Straßen- und Gebäudegeometrie ist hier nur das Rechtsabbiegen aus östlicher Richtung der Bahnhofstraße auf das Grundstück möglich. Da eine vollwertige Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich besteht, sollte die Behelfszufahrt mit eingeschränkter Befahrbarkeit lediglich der Anlieferung der kleinflächigen Nutzungen dienen und daher ggf. mit Absperrpfosten ausgestattet werden.

Zu 3) Eine Umsetzung ist auf B-Planebene nicht möglich, da das BauGB entsprechende Festsetzungen nicht vorsieht. Die Berücksichtigung erfolgt auf nachgeordneter Ebene.

## 8.2 Entwässerung

Für die Entwässerung liegt ein mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Konzept vor. Demzufolge soll

- das Dachwasser der Baufläche BFL 1.1 wie im Bestand versickern,
- der Oberflächenabfluss der Stellplatzfläche 2 (nordöstlich von Baufeld 1.1) auf dem Grundstück versickert werden, unterstützt durch eine Versickerungsmulde,
- das Dachwasser der Baufläche BFL 1.2 über ein Rigolensystem am östlichen Rand der Grundstücks versickert werden und
- der Oberflächenabfluss der Stellplatzfläche 1 und der Parkplatzflächen (Park + Ride) über Stauraumkanäle gedrosselt und anschließend der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

## 9 Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen

### 9.1 Nahversorgungszentrum

#### 9.1.1 Art der Nutzung/Verkaufsflächenzahlen

Der gesamte Bereich wird im Bebauungsplan als "Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel" (SO<sub>GEH</sub>) ausgewiesen.

Geplant ist ein Nahversorgungszentrum, in dem unter einem Dach und unter der zentralen Verwaltung des Vorhabenträgers folgende Nutzungen etabliert werden sollen:

Nördlicher Flügel, unter dem Dach des Edeka-Marktes



- Umsiedelung des in der Bahnhofstraße ansässigen Edeka-Marktes (Vollsortimenter) und Vergrößerung um 750 m<sup>2</sup> auf dann 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Backshop mit Sitzbereich, 27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Kiosk, 42 m<sup>2</sup>

Südlicher Flügel, unter dem Dach des Fachmarktzentrums

- Umsiedlung der Filiale der am Ort ansässigen Filiale eines Textilfachmarktes und Vergrößerung um 45 m<sup>2</sup> auf dann 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Ansiedlung weiterer Fachmärkte noch unbekannter Branchen mit insgesamt maximal rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Ansiedlung von Dienstleistungsanbietern, ergänzend oder alternativ zu den Fachmärkten

Die derzeit bereits bekannten Ansiedlungen, Edeka-Markt mit Backshop und Kiosk sowie der Bekleidungsfachmarkt stellen die **Grundausrüstung** des zukünftigen Nahversorgungszentrums dar. Die derzeit noch nicht feststehenden Ansiedlungen bilden die **Zusatzausrüstung**.

Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt gerundet 3700 m<sup>2</sup>. Davon entfallen

- rd. 2370 m<sup>2</sup> auf den Edekamarkt + Backshop + Kiosk,
- 500 m<sup>2</sup> auf den Bekleidungsfachmarkt und
- 900 m<sup>2</sup> auf die zusätzlichen Fachmärkte.

Diese Zahlen sind maßgeblich für die Übernahme in die textlichen Festsetzungen. Über sie werden die Entwicklungsmöglichkeiten gedeckelt (vgl. Ziff. 6.1.2.2).

Maßgeblich für die Einzelhandelsverträglichkeit ist nicht die Gesamt-Verkaufsfläche des erweiterten Nahversorgungszentrums, sondern die durch die Erweiterung plus Neuansiedlung geschaffene zusätzliche Verkaufsfläche. Da es sich bei dem Edeka-Markt und dem Bekleidungsfachmarkt um Umsiedlungen handelt, ist die zusätzlich geschaffene Verkaufsfläche deutlich geringer.

Die zusätzlich geschaffene Verkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 1.765 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt:

- rd. 820 m<sup>2</sup> auf den Edekamarkt (Erweiterung Marktfläche + Backshop + Kiosk)
- 45 m<sup>2</sup> auf den Bekleidungsfachmarkt (Erweiterung) sowie
- 900 m<sup>2</sup> auf die zusätzlichen Fachmärkte (Neuschaffung)

Die angestrebten Verkaufsflächenzahlen sind letztendlich des Ergebnis eines Planungs- und Abwägungsprozesses im Spannungsfeld der privaten und öffentlichen Interessen, wie in Ziff. 6.1.1 dargelegt.

Die Einzelhandelsverträglichkeit wurde für die bekannten Sortimente der Grundausrüstung gutachterlich geprüft und nachgewiesen (siehe Anlage). Dabei wurden die in jüngster Zeit vollzogene Entwicklung im Einzelhandel in Bordesholm und die Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt. Hierzu gehört u. a. die geplante und zugebilligte Erweiterung des Nahversorgungszentrums Mühlencenter – einhergehend mit einer Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit –

ebenso wie der Ausschluss der Umsiedelung von Betrieben aus dem Mühlencenter in das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße-Ost.

Näheres ist der anliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.

### 9.1.2 Sortimente und Einschränkungen für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte

Für die Ansiedlung derzeit nicht bekannter Fachmärkte gelten aus Rücksicht auf die Einzelhandelsverträglichkeit generelle Sortimentseinschränkungen, die sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergeben (vgl. Ziff. 6.1.2).

Andererseits macht das Einzelhandelsgutachten auch deutlich, dass bei Ansiedlung bestimmter nicht zentrenrelevanter und vor Ort noch nicht vertretener Sortimente auch die Chance besteht, Kaufkraft hinzuzugewinnen und den Einzelhandelsstandort Bordesholm zu stärken.

Im *Grundsatz* ist die Ansiedlung zentrenrelevanter und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht gewollt. In *Ausnahmen* sieht das Einzelhandelsgutachten jedoch die Möglichkeit vor, von diesem Grundsatz abzuweichen, wenn nämlich ein städtebaulich sonst wünschenswertes Vorhaben sich anders nicht realisieren lässt und wenn die Einzelhandelsverträglichkeit dieser Sortimente geprüft und nachgewiesen ist.

Vor diesem Hintergrund wurde das Gutachterbüro aufgefordert die nachfolgenden, vom Vorhabenträger favorisierten Ansiedlungen auf ihre Verträglichkeit zu prüfen, bzw. den Schwellenwert, bei dessen Erreichen eine Unverträglichkeit gegeben wäre, rechnerisch zu ermitteln.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Fachmarkt	Flächenansprüche (Standard)	Maximal verträglich
Schuhfachmarkt	400 qm +	350 qm
Bekleidungsgeschäft/-fachmarkt	70 qm +	80 qm / 200 qm
Sonderpostenmarkt	350 qm +	360 qm
Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien	700 qm +	900 qm
Matratzenfachmarkt	150 qm +	900 qm
Tierfutterfachmarkt	400 qm +	80 qm

Quelle: CIMA GmbH 2012

Die Übersicht zeigt, dass die Ansiedlung eines Tierfutterfachmarktes aufgrund der Diskrepanz zwischen dem, was unter Verträglichkeitsaspekten möglich und dem was an Fläche benötigt wird, nicht möglich ist. Allerdings wäre auf 80 m<sup>2</sup> ein Zoobedarf/Zoogeschäft möglich. Da der Zoobedarf im Prinzip zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehört, wird er, nach mündlicher Rücksprache mit den Gutachtern, bis zu der kritischen Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> zugelassen.

Über den B-Plan zugelassen wird außerdem ein Bekleidungs*fachgeschäft* bis zu der kritischen Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert bezieht sich dabei auf Bekleidungs*fachgeschäfte*. Der in der Tabelle aufgeführte Schwellenwert von 200 m<sup>2</sup> bezieht sich auf Bekleidungs*fachmärkte*. Da bei einem Bekleidungs*fachmarkt* von einem Flächenbedarf von rd. 400 m<sup>2</sup> ausgegangen werden muss, ist ein zweiter Bekleidungs*fachmarkt* nicht realisierbar.

Im Hinblick auf einen Schuh*fachmarkt* ist die Diskrepanz nur gering. Da die Flächenansprüche nur Orientierungswerte sind, wird die Option des Schuh*fachmarktes* in den Bebauungsplan übernommen.

Für alle geprüften Sortimenten werden die maximal verträglichen Verkaufsflächenzahlen als maximal zulässige Verkaufsflächenzahlen in den Bebauungsplan übernommen.

## 9.2 Mischgebiet

Art und Umfang der Nutzung sowie die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachneigung orientieren sich am Bestand.

## 10 Immissionsschutz

Großflächiger Einzelhandel stellt eine zusätzliche Schallemissionsquelle dar. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen werden als maßgebende Schallquellen die Vorgänge auf dem Parkplatz, die Belieferung sowie die außen liegende Haustechnik berücksichtigt.

Das Schallgutachten kommt zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis:

*„Gegen den Betrieb des Einkaufszentrums bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten eingehalten und folgende Vorgaben berücksichtigt werden.*

- 1. Belieferung des Einkaufszentrums zwischen 06.00 und 22.00 Uhr*
- 2. Einsatz von ebenem Pflaster mit einer Fuge von < 3 mm und minimaler Fase oder alternativ asphaltierte Fahrgassen*

*Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage der Emittenten oder dem Hinzukommen weiterer Aggregate (z.B. Klimaanlage) ist eine Überprüfung der Auswirkungen notwendig. Da nachts nur die Emittenten der Haustechnik in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.*

*Hinweis:*

*Bei der schalltechnischen Prognose handelt es sich um eine schalltechnische Modellberechnung, für die neben hohen Ansätzen auch Zuschläge und Sicherheiten*

*berücksichtigt werden. Die Berechnung erfolgt zur sicheren Seite hin, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Situation vor Ort günstiger darstellt.“*

Die Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag, da eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

### **Schallschutzfestsetzungen für das Mischgebiet**

Das Schallschutzgutachten bezieht sich ausschließlich auf den Gewerbelärm. Im Hinblick auf die bestehende Lärmbelastung durch die Bahn liegen jedoch Untersuchungen für das gegenüberliegende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 vor, die auf den Plangeltungsbereich übertragbar sind (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans 33 vom 26.1.2007).

Demzufolge werden in dem ausgewiesenen Mischgebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 180005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Es ist zu betonen, dass dieses Erfordernis nicht durch die Zusatzbelastung durch das zukünftige Nahversorgungszentrum begründet ist, sondern dass damit lediglich der bereits bestehenden Belastung Rechnung getragen wird.

## **11 Grünordnung**

Ziele und Inhalte sind dem Freiraumkonzept zu entnehmen.

## **12 Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Kulturdenkmale, noch archäologische Denkmale betroffen.

Sollten wider Erwarten im Zuge der Bauarbeiten Funde gemacht werden oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden, so wird die Fundstelle gesichert und das archäologische Landesamt benachrichtigt.

## **13 Nachrichtliche Übernahmen/ Bahnflächen**

Bei den nachrichtlich in die Darstellung übernommenen Bahnflächen handelt es sich um Flächen, die z. T. nicht mehr im Besitz der Bahn sind, die jedoch auch langfristig für die Entwässerungsanlagen der Bahntrasse benötigt werden und genutzt werden sollen.

Derzeit ist nicht vorhersehbar, ob und wann eine Entlassung der Flächen aus der Eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung erfolgen wird (sog. Entwidmung). Zuständig für die Entscheidung ist das Eisenbahnbundesamt. Solange keine Entwidmung erfolgt ist, unterliegen die Flächen dem Eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (gemäß § 38 BauGB i.V.m. § 18 allgemeines Eisenbahngesetz) und der Planungshoheit des Eisenbahnbundesamtes. Gemäß den bisherigen Stellungnahmen wird eine Entwidmung auch nicht in Aussicht gestellt.

Die Flächen können aber für andere Nutzungen herangezogen werden. Da es sich um unterirdisch verlegte Entwässerungsleitungen der Bahntrasse handelt, ist der

fachrechtliche Vorrang der Bahnnutzung insoweit nicht berührt, als das die ausgewiesene Nutzung (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz bzw. Fußgängerbereich) keine zuwiderlaufende konkurrierende Nutzung darstellt.

Darüber hinaus werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Bahn ausgewiesen, um den Zugang für evtl. Instandhaltungsarbeiten der v.g. Entwässerungsleitungen zu gewährleisten und um den uneingeschränkten Zugang zu den Bahnsteigen sicherzustellen.

Die v.g. Belange und Nutzungen der Bahn werden zudem im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

## **14 Infrastruktur und Infrastruktureinrichtungen**

### **Infrastruktureinrichtungen**

Der Bebauungsplan enthält als Übernahme aus dem Bestand eine Trafo-Station. Die Anlage befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Bahnhofstraße.

### **Infrastruktur für das Baugebiet**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Innenbereich. Die erforderliche Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist daher vorhanden (Wärme, Energie, Wasser, Anbindung an das Datennetz, Anbindung an den ÖNPV, Schmutzwasserentsorgung).

Die Entwässerung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft, schlussendlich jedoch sind entsprechende Anlagen oder Nachweise bei der Baugenehmigung bei dem zuständigen Amt einzureichen (vgl. Ziff. 8.2).

## **15 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **15.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung in Teil A des Bebauungsplanes (Planzeichnung) ein sonstiges Sondergebiet (SO<sub>GEH</sub>) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelbetriebe für die Nahversorgung / Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO sowie ein Mischgebiet fest.

In den textlichen Festsetzungen wird konkretisiert, dass das Sondergebiet hier der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums dient, das verschiedene Anbieter unter einem Dach vereint.

Die festgesetzten Verkaufsflächen und die Sortimentsbegrenzungen ergeben sich aus den fachgutachterlichen Vorgaben (vgl. Ziff. 9.1.2).

Die Mischgebietsausweisung leitet sich aus dem Bestand und aus der F-Plandarstellung her.

#### **Grundfläche**

Für das Sondergebiet wird die Grundfläche als absolute Zahl in m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Höhe der Grundfläche ergibt sich aus der Vorhabensplanung.

Für das Mischgebiet wird – da Grundstücksteilungen hier nicht ausgeschlossen werden können, die zulässige Grundfläche als Grundflächenzahl festgesetzt. Die GRZ orientiert sich dabei am Bestand.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Für das Sondergebiet wird entsprechend der Vorhabensplanung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird, dem Bestand und dem Umfeld angepasst, eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

## **15.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt als relative Gebäudehöhe, bezogen auf einen innerhalb des Baufeldes festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die Höhenbezugspunkte sind in Teil A (Planzeichnung) verortet, wobei die Baufelder 1.1 – 1.3 einen gemeinsamen Höhenbezugspunkt haben.

Die festgesetzten Höhen ergeben sich im Falle des Sondergebietes aus der Vorhabensplanung. Innerhalb des Baufeldes 1.1 erfolgt dabei eine Differenzierung in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Die Höhe von 12,50 m entspricht hier der vorhandenen Halle, die eine Umnutzung erfährt.

Für die zum Gebäudebetrieb üblicherweise erforderlichen technischen Anlagen werden Ausnahmen zugelassen. Die Überschreitung wird aus Rücksicht auf die Optik jedoch auf 1,5 m beschränkt.

Eine Besonderheit stellt der zu erhaltende Siloturm dar. Hier befinden sich genehmigte Richtfunkantennen. Die zulässige Überschreitung berücksichtigt die Höhe der vorhandenen Antennen, zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von ca. 1 m.

Die festgesetzte Höhe für das Mischgebiet orientiert sich am Bestand bzw. an dem südlich angrenzenden Mischgebiet außerhalb des Plangeltungsbereichs.

## **15.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **15.3.1 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden in Teil A (Planzeichnung) festgesetzt.

In dem Sondergebiet orientiert sich die Baugrenze an der angestrebten baulichen Entwicklung, gemäß der Vorhabenplanung.

In dem Mischgebiet tritt eine Abweichung zwischen dem Bestand und der Baugrenze auf. Die Baugrenze orientiert sich dabei an einer aus städtebaulicher Sicht optimierten Lage der Baukörper und stellt damit Weichen für eine zukünftige bauliche Entwicklung. Ungeachtet dessen genießt die vorhandene Bebauung uneingeschränkten Bestandschutz.

### **15.3.2 Bauweise**

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelängen 50 m überschreiten. In Teil B werden für die Bauflächen 1.1 und 1.2, die maximal zulässigen Gebäudelängen festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Beschränkung an der Vorhabensplanung.

Für das Mischgebiet wird entsprechend dem Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

## **15.4 Gestaltung baulicher Anlagen**

### **15.4.1 Dachflächen**

In dem Sondergebiet SO 1 sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig. Dies entspricht der im großflächigen Einzelhandel üblichen Bauweise und ergibt sich aus der Vorhabensplanung.

Für das Mischgebiet wird ein Dachneigungsspektrum festgesetzt, dass der Umgebungsbebauung – hier der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Mischgebiet – entspricht.

Für untergeordnete bauliche Anlagen werden Dachneigungen bis zu 45° möglich, da von ihnen kein erheblicher Einfluss auf den Gebietscharakter ausgeht. Über die Festlegung von Maximalwerten sollen ortsuntypische Bauweisen vermieden werden. Im Übrigen soll aber ein möglichst großer Entwicklungsspielraum verbleiben.

### **15.4.2 Fassaden**

Da dem zukünftigen Erscheinungsbild des Baugebietes ein hoher Stellenwert eingeräumt wird, macht der Bebauungsplan relativ detaillierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

Für das Sondergebiet ist als Hauptfassadenmaterial nur Sichtmauerwerk und Putz in den ortsüblichen Farbtönen rot, rotbraun oder in Weiß zugelassen.

Für das Mischgebiet gilt das gleiche Prinzip, nur wird Putz als Fassadenmaterial hier nicht zugelassen, da dies innerhalb der Umgebungsbebauung – dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Mischgebiet – nicht üblich ist.

Für die untergeordneten Baukörper des Nahversorgungszentrums werden andere Materialien zugelassen, solange sie nicht hochglänzend sind. Das Farbspektrum wird um die Farben Silber, Grau und Anthrazit erweitert.

## **15.5 Verkehrsflächen**

### **15.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan schließt Teile der Bahnhofstraße und Steenredder mit ein. Die Flächen werden dem Bestand entsprechend als Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) übernommen oder

entsprechend des Planungszieles für das westliche Ende der Bahnhofstraße (Sackgasse) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

### **15.5.2 Park + Ride-Parkplatz/GFL-Fläche 2**

Die Parkplatzflächen nördlich und östlich der Mischgebietsfläche dienen der Herstellung von 40 so genannten „Park+Ride“ Parkplätzen. Dabei handelt es sich um öffentliche Parkplätze, die zum Umsteigen auf die Bahn motivieren sollen indem in bequemer Nähe zum Bahnhof eine Abstellmöglichkeit für den Privatwagen angeboten wird.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Bahn, mit denen Teilflächen der Parkplatzfläche belegt sind, sichern die Nutzung der innerhalb bzw. unterhalb der Fläche verlaufenden Entwässerungsanlagen der Bahn sowie den uneingeschränkten Zugang zu den Bahnsteigen. Die Doppeldarstellung als Verkehrsfläche und gleichzeitig als Bahnfläche ist inhaltlich damit verknüpft. Sie ist darin begründet, dass Teile dieser Fläche früher in Besitz der Bahn waren. Eine eisenbahnrechtliche Entwidmung wird derzeit nicht erfolgen. Die Gemeinde kann hierüber nicht beschließen. Die diesbezügliche Planungshoheit liegt beim Eisenbahnbundesamt (vgl. Ziff. 13). Zusätzlich werden die v.g. Punkte noch im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt.

### **15.5.3 Fußgängerbereich/GFL-Fläche 1**

Die Fläche dient der Unterbringung von Fahrradstellplätzen, die ebenfalls zum Park + Ride Konzept gehören. Im Hinblick auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Doppeldarstellung gilt das für die GFL-Fläche 2 Gesagte.

### **15.5.4 Zufahrten/GFL-Fläche 3**

Die Festsetzung sichert eine zweite direkte Zufahrt. Sie soll gemäß Verkehrskonzept der Belieferung des Fachmarktbereiches und als Notzufahrt dienen. Eine flexible Absperrung, die nur von einem begrenzten und befugten Personenkreis (Geschäftsinhaber/Lieferanten/Rettungsdienste) bedient werden kann, soll eine missbräuchliche Nutzung verhindern.

## **15.6 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

Es werden zwei Stellplatzflächen ausgewiesen. Die größere der beiden Anlagen befindet sich im Vorfeld des Nahversorgungszentrums und ist dessen Kunden vorbehalten. Darüber hinaus wird über die Anlage auch ein Teil des Zulieferverkehrs geführt (vgl. Ziff. 8).

Die rückwärtige Stellplatzanlage, ganz im Nordosten des Plangeltungsbereiches dient dem Personal. Außerdem wird über die Fläche die Belieferung des Vollsortimenters abgewickelt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der nach der BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung der



Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen abzuweichen. Es wird per Festsetzung eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem besonderen Umstand, dass ein Teil der für die Stellplätze potentiell zu Verfügung stehenden Fläche für zusätzliche Park + Ride Parkplätze ausgewiesen wird.

### **15.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen**

Die Belegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt unter Berücksichtigung

- der vorgesehenen Nutzung durch die Öffentlichkeit,
- der vorhandenen Leitungen und
- der notwendigen Zugänglichkeit für die Gemeinde und Rettungseinrichtungen.

### **15.8 Werbeanlagen**

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden relativ detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen gemacht, sowohl zu freistehenden als auch zu solchen, die sich an Gebäuden befinden.

Die freistehende Anlage wird über die Planzeichnung verortet. Anzahl, Fläche und Höhen für Werbeeinrichtungen werden über die textlichen Festsetzungen begrenzt.

### **15.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Für das Mischgebiet werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Erfordernis ergibt sich aus der derzeit bestehenden Belastung.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. Ziff. 10 ).

### **15.10 Grünordnungsplanerische Festsetzungen**

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen ergeben sich aus den in Ziff. 6.2 und 11 dargestellten Zielsetzungen und den Inhalten des der Begründung anliegenden Freiraumkonzeptes.

## **Teil II Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung**

(siehe derzeit separates Dokument, wird zum Satzungsbeschluss in die Begründung integriert)

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 12.06.2012 gebilligt.

Gemeinde Schönberg

Unterschrift / Siegel

Datum .....

.....

- Bürgermeister

Aufgestellt: Kiel, 30.03.2011, ergänzt am 14.05.2012 und am 21.05.2012