



BEGRÜNDUNG

**zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des
Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) Nr. 31**
für das Gebiet „Südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanen-
weg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche
der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3“
der Gemeinde Laboe, Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Jünemann + Dr. Marxen-Drewes – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung –
Dorfstr. 31 - 24109 Melsdorf
Fon 04340-402374 – Fax 04340-402373 – info@jmd-landschaftsplanung.de

Stand: 17.09.2015

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	4
3.	LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES	5
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN	5
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
4.2	Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	6
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe	6
4.4	Landschaftsplan	7
5.	PLANUNGSKONZEPT	7
6.	INHALT DER PLANUNG	8
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6.2	Art und Mass der baulichen Nutzungen	8
6.3	Höhe baulicher Anlagen	9
6.4	Bauweise und Baugrenzen	9
6.4.1	Bauweise	9
6.4.2	Baugrenzen	10
6.5	Verkehrerschliessung, fließender und ruhender Verkehr	10
6.5.1	Erschließung	10
6.5.2	Sichtdreiecke	10
6.5.3	Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.5.4	Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen	11
6.5.5	Wegeverbindungen	11
6.6	Grünordnung	11
6.6.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.6.2	Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage	12
6.6.3	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
6.7	Bebauungsplan Nr. 31 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes	12
6.8	Werbeanlagen	13
6.9	regenentwässerung	13
6.10	Ver- und Entsorgung	13

7.	GUTACHTEN	14
7.1	Immissionsschutz	14
7.2	Verträglichkeitsstudie	14
8.	DENKMALSCHUTZ	15
9.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	15
10.	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	15
11.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	16
12.	ANLAGEN	16

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Laboe beabsichtigt die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3. Die Planung sieht vor den, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, erfolgreich entwickelten Discounter (ALDI) durch Abriss und Neubau an die neuen Marktkonzeptionen anzupassen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Laboe hat in der Sitzung am 08.07.2014 die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe im Regelverfahren beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2. STAND DES VERFAHRENS

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.12.2014 in einer öffentlichen Versammlung der Gemeinde Laboe statt.

Die frühzeitige Beteiligung der TöB's erfolgte in der Zeit vom 24.06.2015 bis zum 22.07.2015. Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele unterrichtet und aufgefordert, hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung Aussagen zu treffen. Die vorliegenden Unterlagen wurden anhand der geschriebenen Stellungnahmen ergänzt und überarbeitet.

Am __.__.2015 wurde durch Den Bauausschuss der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom __.__.2015 bis zum __.__.2015 durchgeführt. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden der Gemeinde Laboe öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am __.__.2015.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab dem __.__.2015. Dabei wurden die Beteiligten per Anschreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES

Der ca. 9.393 m² große Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage, angrenzend an der Kreisstraße (K30) und dem Brodersdorfer Weg. Die nähere Umgebung ist ein Mischgebiet, welches durch überwiegende Einfamilienhausbebauung und gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches geprägt ist. Aufgrund der Lage am Ortsrand schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Plangeltungsbereich wird durch Einzelhandel, einem Discounter (ALDI) und einer Stellplatzanlage genutzt. Diese Nutzung wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß dem Planungskonzept entwickelt und hat sich seitdem als Standort etabliert. Ein östlich gelegener Knick grenzt diese Nutzung von der freien Landschaft und ein westlich gelegener Knick von der Wohnbebauung hin ab. Die restliche Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Die Gemeinde Laboe gehört zum Kreis Plön in Schleswig Holstein. Das Gemeindegebiet liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Kiel (gem. Landesentwicklungsplan – LEP im Ordnungsraum) und besteht unter anderem aus den Ortsteilen Ober- und Unterdorf. In der Gemeinde leben ca. 4.920 Menschen (Zensus Datenbank, Stand 09.05.2011). Laboe liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße 30, welche direkt an die Bundesstraße 502 anschließt. Der Plangeltungsbereich selbst liegt direkt am Brodersdorfer Weg, welcher auf die v.g. K30 führt. Vom Plangeltungsbereich ab sind es zum Zentrum der Stadt Kiel ca. 18 km.



Abb. 01 Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Quelle: Digital Atlas Nord)

4. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen 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 LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum der Stadt Kiel und ist als Schwerpunktraum sowie Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Nördlich an den Siedlungsraum grenzt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

4.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES III KREISE RENDSBURG-ECKERNFÖRDE U. PLÖN, KREISFREIE STÄDTE KIEL U. NEUMÜNSTER - 2000

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Eine Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III erfolgte Ende 2012. Die wesentlichen Änderungen ergaben sich bei der Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergie. Eine Neuaufstellung des gesamten Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist im Regionalplan des Planungsraumes III als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet, befindet sich in einem Regionalen Grünzug und liegt als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Laboe. Des Weiteren grenzt nördlich an den Siedlungsraum ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LABOE

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe aus dem Sommer 2014 stellt die Fläche des Geltungsbereiches zum größten Teil als Sondergebiet Einzelhandel dar. Die restlichen Flächen werden als Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Vorbereitend für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Laboe durchgeführt. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung der 1. Änderung des

Flächennutzungsplanes erfolgte am 08.07.2014 durch den Bauausschuss der Gemeinde Laboe.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe, einen Teil der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet Einzelhandel darzustellen, soll dem Einzelhandelsstandort eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation ermöglicht werden. Der restliche Teil der Ackerfläche soll als Verlängerung des bereits vorhandenen Knicks fortgesetzt werden und demnach als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Fläche.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN

Parallel zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes (2014) erfolgte die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Dieser stellt die Fläche des Geltungsbereiches als bestehenden Siedlungskomplex und daran anschließend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verläuft eine Grünachse. Von Nordosten nach Südwesten verläuft durch den Geltungsbereich ein geplanter Wanderweg.

Keine relevanten Abweichungen erkennbar.

5. PLANUNGSKONZEPT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde für den Großteil des Plangeltungsbereichs eine Fläche als Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) ausgewiesen. Entsprechend des Planungskonzeptes wurde ein Discounter sowie ein Vollsortimenter entwickelt, welche sich beide seitdem an dem Standort etabliert haben.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll der Standort des Discounters durch Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen gesichert werden.

In erster Linie sollen durch die Umstrukturierungen vorhandene Verkaufsflächen (VKF) erhöht werden. Eine Erhöhung der Verkaufsflächen (VKF) bedeutet jedoch nicht, dass mehr Waren angeboten werden, sondern ein neues zeitgemäßes Marktkonzept soll bei dem Lebensmitteldiscountmarkt umgesetzt werden. Das Marktkonzept sieht breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und die Verbesserung der Warenpräsentation vor. Insbesondere wird durch die Anpassung eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes beträgt derzeit ca. 830 m² und soll um 170 m² erhöht werden. Das Planungskonzept sieht hierfür einen Abriss des bestehenden Marktes vor, der durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Der östlich angrenzende Knick soll als zu erhaltener Knick festgesetzt und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert werden. Durch diese Maßnahme wird die Abgrenzung der erweiterten Einzelhandelsfläche auch weiterhin zur freien Landschaft hin sichergestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung bzw. des bestehenden B-Planes 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. 3a 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 [6] der nachfolgenden Ziffern 2 bis 9 nicht entgegenstehen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt nach Satzungsbeschluss das Gesamtwerk, 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 Gemeinde Laboe, vertreten durch den Bürgermeister abgeschlossen. Die im Durchführungsvertrag geschriebenen Bedingungen und Verpflichtungen sind dabei maßgebend, diese sind jedoch nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass im Falle einer Abweichung zu den im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen/ errichteten Vorhaben (bei Änderungen oder Ergänzungen des Bauvorhabens aus unterschiedlichen Gründen) nicht zwangsläufig der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Aufgrund dieser Regelung ist es ausreichend, den Durchführungsvertrag zu ändern. Hierzu bedarf es einer Abstimmung (gemeindlicher Beschluss) mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Eine Änderung des Durchführungsvertrages kann nur im Rahmen der zugelassenen Nutzungen/ Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Abweichungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht zulässig und bedürfen dann einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Durchführungsvertrag besteht neben einen textlichen Part (Vertrag) auch ein Anlagenkonvolut, unter anderen Bestehend aus

- Planzeichnung (Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes);
- Begründung mit Anlagen (u.a., Lage- und Funktionsplan, schalltechnische Untersuchung, Auszüge des Einzelhandelskonzepts);
- sowie weiteren noch nicht bestimmten Unterlagen

6.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Gemäß Planungskonzept wird ein Teil der Ackerfläche mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 als Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes Einzelhandel (**SO_E**) dient der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes.

Mit dem Teil B Text ist die Art und Maß der baulichen Nutzung weiter differenziert worden. Die Differenzierung erfolgte auf Grundlage vorausgegangener Stellungnahme der Landesplanung im November 2014 sowie vorliegendem Einzelhandelskonzept. Wesentliches

Merkmal der Festsetzungen ist die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF), die letzten Endes nach Vorgaben der Landesplanung insgesamt maximal 1.000 m² nicht überschreiten darf.

Das Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) dient dem geplanten Neubau, den Lebensmitteldiscountmarkt. Es handelt sich hierbei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den vorwiegend periodischen Bedarf. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) wird mit 1.000 m² und die maximal zulässige Grundfläche mit 2.200 m² festgesetzt. Die Differenz Verkaufsfläche zur Grundfläche ergibt sich aus den notwendigen Nebenräumen wie zum Beispiel Lager, Aufenthaltsräume usw..

Grundfläche (GR)

Im Bebauungsplan Teil A werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für das Baufenster festgesetzt. Die Flächengrößen ergeben sich aus der angestrebten Nutzungen. Es handelt sich um eine Neuausweisung eines Teilbereichs für bauliche Nutzungen. Die Flächengröße hier ergibt sich aus der Planung und dem Bestand.

6.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen erfolgt über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe Meter über Normal Null (m üNN). Des Weiteren wird festgesetzt, dass betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m in Ausnahmefällen überschritten werden darf.

Die zulässigen Abweichungen bis zu 1,50 m werden festgesetzt, da es sich hierbei um Bauteile handelt, die nachträglich auf das Dach auf- bzw. angebaut werden. Diese Bauteile müssen für zulässig erklärt werden, um die Funktionalität eines Gebäudes zu gewährleisten. Die Überschreitung der Höhe wird vorgenommen, um einen „Wildwuchs“ auszuschließen. Kleine unterschiedlich hohe Bauteile lassen das Erscheinungsbild eines Daches unruhig wirken.

6.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN

6.4.1 Bauweise

Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Als Bauweise wird für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel (**SO_E**) eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um den geplanten Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m² und die damit notwendigen größeren Gebäudemaße zu ermöglichen.

In dem v.g. Fall muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da das Gebäude mindestens mit einer Gebäudeseite länger als 50 m sind. Gemäß BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig, ansonsten ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Dabei ist die Abweichung dann im Detail zu nennen bzw. festzusetzen.

6.4.2 Baugrenzen

Durch das geplante Vorhaben, Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, wird ein Teilbereich der bestehenden Stellplatzanlage überplant. Die Baugrenzen sind entsprechend des Vorhabens inklusive Handlungsspielraum gefasst worden.

6.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG, FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR

6.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt wie zuvor auch ausschließlich über die Straße „Bullbrücke“ im nördlichen Teil des Plangebietes, welche in die Straße „Brodersdorfer Weg“ mündet.

Durch eine Neuordnung der gemeinsam genutzten Stellplatzfläche soll die Zahl der Stellplätze erhöht werden. Die Stellplatzfläche wird sowohl von dem Lebensmitteldiscountmarktes als auch von dem Vollsortimenter genutzt. Aus diesem Grund erfolgt die Neuordnung der Stellplatzfläche auch auf Teilen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Der Einmündungsbereich in die K30 wurde bereits im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums „Bullbrücke“ erstellt. Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird sich die Anzahl der Stellplätze nur unwesentlich verändern, so dass nicht mit erhöhten Ziel- und Quellverkehren gerechnet wird. Ein Umbau der Mündungsbereiche in die K30 wird somit nicht erforderlich.

Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes soll auch der Anlieferungsbereich verbessert werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung des Anlieferungsverkehrs nur in geringem Maße stattfindet, da eine quantitative Erhöhung des Sortiments nur in geringem Umfang betrieben wird. Eine qualitative Bewertung wird, sofern notwendig, im Verfahren vorgenommen.

6.5.2 Sichtdreiecke

Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreieckes dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m Höhe gebaut werden. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke höher als 0,7 m sind unzulässig.

Auch wenn die Sichtflächen nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, wird das Sichtdreieck zur Information dargestellt.

6.5.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nehmen einen Großteil der Flächen des Plangeltungsbereichs ein. Dabei handelt es sich um eine Stellplatzfläche, die zu großen Teilen, dem Lebensmitteldiscountmarkt zuzuordnen ist. Da sicherlich nicht das gesamte Baufenster überbaut wird, ist davon auszugehen, dass Anteile hiervon der Stellplatzanlage zugeführt werden. Nach vorliegendem Kenntnisstand soll nicht nur der Lebensmitteldiscountmarkt umgebaut und neu strukturiert werden, sondern auch die Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage befindet sich im vorderen Bereich südlich der Straße „Brodersdorfer Weg“.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage beinhaltet eine Vergrößerung der einzelnen Stellplätze von 2,50 m auf 2,80 m. Dadurch soll den Kunden des Lebensmittelmarktes ein qualitativvolles Ein- und Ausparken ermöglicht werden. Vor allem im Bereich von Lebensmittelmärkten sind ausreichend groß dimensionierte Stellplätze aufgrund des Umganges mit den Einkaufswagen ein wichtiger Gesichtspunkt der Kunden bei der Wahl der Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß der Festsetzung des Teil B Textes darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Als Berechnungsgrundlage für die maximale GRZ gilt die Fläche des Baugrundstücks. Gemäß BauNVO darf die zulässige GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen maximal bei einem Wert von 0,8 liegen. Dieser Wert wird eingehalten.

6.5.4 Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen

Es wird ein Bereich gekennzeichnet, der mit entsprechenden Rechten belegt worden ist. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgung. In diesem Bereich liegen Gasleitungen, die zu dem Bestandsmarkt Aldi führt. Die Kennzeichnung dient vornehmlich der Information, dass bei zukünftigen Planungen, sowohl beim Hochbau als auch beim Tiefbau, die Leitung zu berücksichtigen ist. Die genaue Lage der Leitung ist im Bedarfsfall bei den Stadtwerken Kiel zu erfragen.

6.5.5 Wegeverbindungen

Südwestlich des Einzelhandelsstandorts befindet sich ein Wohngebiet. Eine fußläufige Verbindung soll im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches den Einzelhandelsstandort mit dem Wohngebiet verbinden (Siehe Punkt 6.6 Grünordnung).

Eine weitere fußläufige Verbindung im Nordosten des Plangeltungsbereiches soll den Einzelhandelsstandort mit der Straße „Brodersdorfer Weg“ verbinden.

6.6 GRÜNORDNUNG

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die als Knickschutzstreifen ausgewiesenen Flächen sind zu begrünen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Eingriffe in den Boden, u.a. die Versiegelung, Verdichtung, Abgrabung, Aufschüttung sowie die Errichtung baulicher Anlagen - auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind – und die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche unzulässig.

Der am östlichen Plangeltungsbereichsrand verlaufende Knick soll als zu erhaltener Knick festgesetzt werden und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert werden. Durch den Erhalt des am östlichen Plangeltungsbereichsrand verlaufenden Knickes wird die Nutzung des Lebensmitteldiscountmarktes zur freien Landschaft hin eingegrünt. Der zweite vorhandene Knick am westlichen Plangeltungsbereichsrand dient als Eingrünungsmaßnahme zur Bebauung westlich der Straße „Langensoll“. Dieser Knick wird ebenfalls als zu erhaltener Knick festgesetzt und durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen gesichert. Jedoch ist In dem westlich gelegenen Knick im Bereich der Flurstücke 89/132 und 86/65 eine [1] Durchquerung mit einer

maximalen Breite von 3,00 m zulässig, um die o.g. Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Nahversorgungszentrum sicherzustellen.

6.6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Somit wird der Lebensmittelmarkt weiterhin durch die bestehenden Bäume eingefasst und befindet sich etwas separiert von der angrenzenden Straße und dem öffentlichen Straßenraum.

6.6.2 Begrünung bzw. Eingrünung der Stellplatzanlage

Grünordnerische Festsetzungen wurden hinsichtlich der Pflanzgebote für Bäume vorgenommen. Es wurden nur Festsetzungen über den Teil B Text getroffen, da die einzelnen Baumstandorte aufgrund einer flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage nicht verortet worden sind. Insgesamt sind auf der Stellplatzanlage im Bereich zwischen des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (**SO_E**) und der Straße Brodersdorfer Weg 21 Bäume zu pflanzen. Dabei wird die Qualität der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, es sind nur heimische standortgerechte Laubbäume mit Ballen und Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Es ist anzumerken, dass bereits jetzt schon Bäume auf dem Gelände stehen. Die Festsetzung ist getroffen worden, um bei einer Stellplatzumgestaltung sicher zu gehen, dass fortfallende Bäume wieder neu gepflanzt werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus den Festsetzungen der vorausgegangenen Bauleitplanungen (Ursprungsbebauungsplan sowie die nachfolgende Änderung). Dabei wurde festgesetzt, dass pro 7 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Diese Festsetzung bleibt vom Grundsatz erhalten.

6.6.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Eingrünungsmaßnahmen zu der südwestlichen Seite des Plangeltungsbereichs. Die Eingrünungsmaßnahme erfolgt aus folgendem Grund. Die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme des knapp 3,00 m breiten Anpflanzungstreifens trägt zur qualitativen Verbesserung der örtlichen Situation bei.

6.7 BEBAUUNGSPLAN NR. 31 SOWIE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe sowie die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe haben innerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe keine Gültigkeit mehr.

Mit dieser Festsetzung werden die bisherigen Festsetzungen für den beschriebenen Plangeltungsbereich außer Kraft gesetzt. Eine solche Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da der „alte“ Bebauungsplan/ Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Änderung automatisch seine frühere rechtliche Wirkung verliert, weil über den § 10

gewohnheitsrechtlich anerkannt ist, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Diese Festsetzung dient der Klarstellung.

6.8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein notwendiges und nicht störendes Maß begrenzt.

Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, in der Erdgeschosszone oder unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/-flächen zulässig.

Werbeanlagen auf den Hauptdächern sind unzulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass in Giebelbereichen Werbeanlagen errichtet werden können. Zwar sind solche Werbeanlagen aufgrund der Lage sehr werbewirksam, erzeugen aber auch eine Störwirkung in der umliegenden Bebauung. Die Werbung soll für den Personen- und Fahrzeugverkehr im Bereich der Straße „Brodersdorfer Weg“ sichtbar sein, nicht jedoch in den rückwärtigen Bereichen die hauptsächlich wohnbaulich genutzt werden. Werbeanlagen auf den untergeordneten Dächern, wie zum Beispiel Vordächern sind zulässig.

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

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein Bereich gekennzeichnet, die nur für das Aufstellen einer freistehende Werbeanlage/ Sammelwerbeanlage (Pylon) ausgewiesen wurde. Dabei werden die maximale Höhe der Werbeanlage und die Durchgangshöhe festgesetzt, die Durchgangshöhe aus Gründen der Sicherheit. Zum einen soll die freie Sicht gewährleistet werden, da die Werbeanlage im Mündungsbereich zur Straße „Brodersdorfer Weg“ 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.

6.9 REGENENTWÄSSERUNG

Der Nachweis wird von derzeit erarbeitet.

6.10 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, da es sich bei dem Planungskonzept um einen Abriss eines bestehenden Marktes, der durch einen Neubau ersetzt werden soll, handelt.

7. GUTACHTEN

7.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen i.d.R. erhebliche Schallemissionen aus. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen der Bauleitplanung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten für den Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erstellt.

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung 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.

Gesamtbelastung ohne Lärmschutz

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Anlieferung im Beurteilungszeitraum TAG die immissionsrichtwerte der TA LÄRM [1] an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen für den Betrieb des Nahversorgungszentrums im Beurteilungszeitraum TAG sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung von Anlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT der Immissionsrichtwert der TA LÄRM [1] um bis zu 4 dB(A) an der Bebauung südwestlich des Betriebsgrundstückes überschritten wird. Diese Überschreitungen sind auf Lkw-Geräusche der Lieferfahrzeuge des Discountmarktes und auf die Entladegeräusche am Backshop zurückzuführen.

Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung des Discountmarktes und des Backshops im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesamtbelastung ohne Lärmschutz, Sonntag

Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Parkplatznutzung zwischen 11.00 und 17.00 Uhr im Beurteilungszeitraum TAG die Immissionsrichtwerte der TA LÄRM [1] an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Lärmschutzmaßnahmen für den Sonntagsbetrieb des Nahversorgungszentrums im Beurteilungszeitraum TAG sind nicht erforderlich.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

7.2 VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde im Oktober 2013/ Juni 2014 eine Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens des Nahversorgungsstandortes Bullbrück in der Gemeinde Laboe erstellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich das Erweiterungsvorhaben im Ostseebad Laboe städtebaulich und raumordnerisch verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur integrieren lässt:

- Das Vorhaben entspricht den erweiterten Versorgungsaufgaben eines privilegierten, nicht zentralen Ortes (Siedlungsschwerpunkt und Vorort mit Betonung des Tourismus). Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie der EDEKA-Verbrauchermarkt und der dm-Drogeriemarkt bilden bereits heute ein im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort, der siedlungsstrukturell integriert ist. (Dr. Lademann & Partner, Der Nahversorgungsstandort Bullbrück im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort, S. 48).

8. DENKMALSCHUTZ

Hinweise auf Objekte oder Bereiche, die für den Denkmalschutz von Interesse sind, liegen nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmal-Schutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Altablagerungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10. AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 um eine Überplanung bereits zum Großteil bebauter Flächen handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens nur gering.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt wird abgerissen, neu aufgebaut und in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von 1000m² erweitert. Gleichzeitig wird die Stellplatzfläche neu strukturiert und die Anlieferbereiche verbessert. Es werden nur im geringen Maße zusätzliche Flächen versiegelt und soweit es möglich ist, die bestehenden Elemente innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und in ihrer Eigenart gesichert.

Die Gemeinde Laboe erhält durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Möglichkeit die Nahversorgung durch den Lebensmitteldiscountmarkt für die Bevölkerung innerhalb der südwestlichen Wohngebiete zu sichern. Durch die Erweiterung des Lebens-

mittelmarktes, sowie die Umstrukturierung der Stellplatzanlage wird eine Anpassung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung an die heutigen Markterfordernisse geschaffen, die in direkter Verbindung zu einer Verbesserung der Einkaufsbedingungen für die Kunden steht. Eine Wegeverbindung zwischen dem südwestlich gelegenen Wohngebiet und dem Lebensmitteldiscountmarkt stellt eine Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwegverbindung dar.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

12. ANLAGEN

1. Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Discountmarktes Bullbrücke 1 in 24235 Laboe, Stand 26.06.2015, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24359 Neumünster,
2. Der Nahversorgungsstandort Bullbrücke im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungsvorhaben, Stand Juni 2014, erstellt durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311 in 22159 Hamburg

TEIL II UMWELTBERICHT

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Laboe

Siegel

.....
Unterschrift

Datum

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: __.__.____