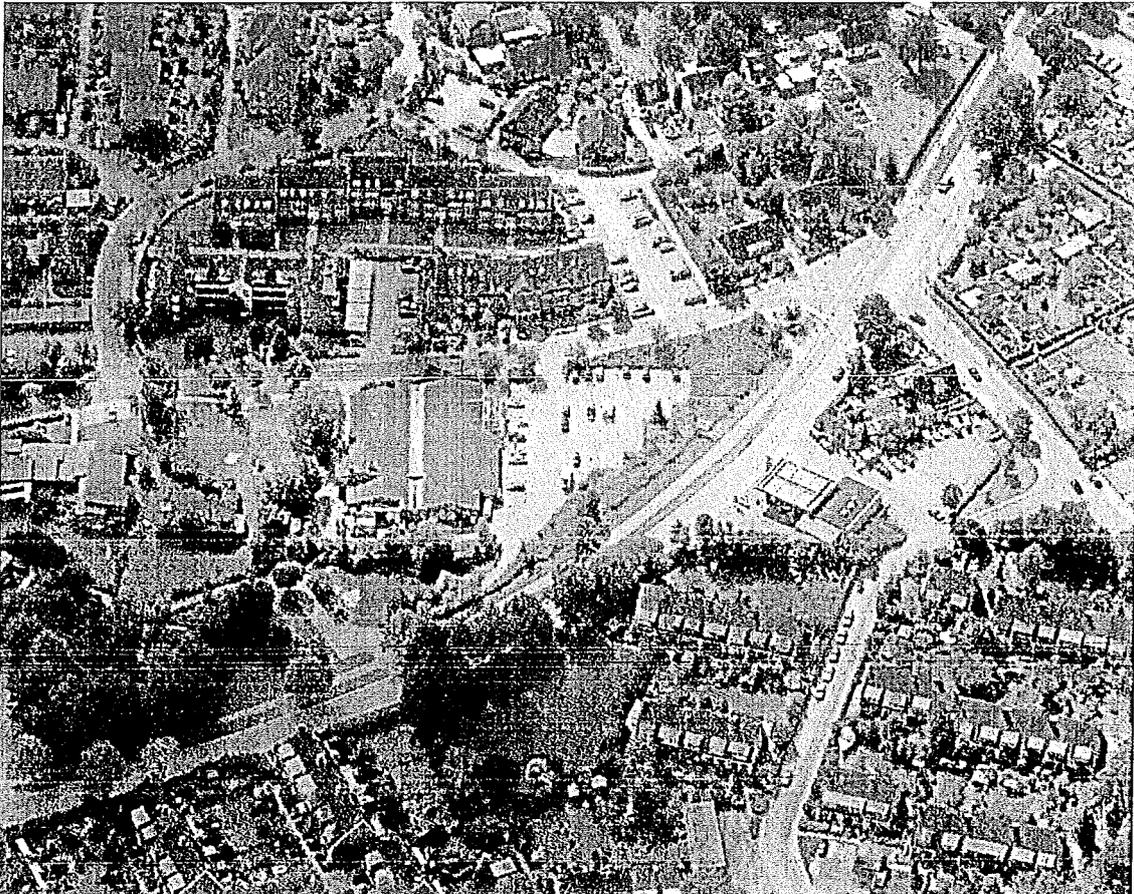


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21

DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN
FÜR DAS GEBIET „AM EKSOL 16/18 - EDEKA“



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Verfahrensablauf	5
2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches und der Umgebung	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2. Flächennutzungsplan	8
4.3. Landschaftsplan	10
4.4. Bebauungsplanung	10
4.5. Standort- und Wirkungsanalyse / Gutachten zur Einzelhandelsansiedlung	11
5. Planung	15
5.1. Ziele der Planung	15
5.2. Vorhabenplanung	17
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
5.4. Alternativenprüfung	19
6. Planinhalt und Festsetzungen	19
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6.2. Örtliche Bauvorschriften	20
6.3. Grünordnerische Festsetzungen	21
7. Umweltplanung	22
8. Immissionsschutz	22
8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	22
8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	24
9. Erschließung	24
9.1. Verkehrserschließung	24
9.2. Technische Infrastruktur	26
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
11. Kosten	27

- Anlagen:
- Pflanzliste
 - Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 02.09.2014) - ausgearbeitet durch ALSE GmbH, Selent
 - Verkehrsgutachten (Stand: 22.10.2013) - ausgearbeitet durch Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
 - Lärmtechnische Untersuchung (Stand: 22.10.2013) - ausgearbeitet durch Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
 - Aktualisierte Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes (Stand: 21.12.2011), ausgearbeitet durch BulwienGesa AG, Hamburg

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In zentraler Lage des Gemeindegebietes zwischen den Straßen „Am Eksol“ und Heikendorfer Weg“ befindet sich seit mehreren Jahren ein EDEKA-Frischemarkt, der für die Nahversorgung der Gemeinde von sehr großer Bedeutung ist. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² und einer sehr begrenzten Anzahl von ca. 45 Stellplätzen für Kunden entspricht er jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen und langfristig wirtschaftlichen Betrieb eines derartigen Einzelhandelsbetriebes.

Der Grundstückseigentümer und der Marktbetreiber beabsichtigen daher, die Verkaufsfläche des bestehenden Marktes durch einen Neubau auf ca. 1.400 m² zu erweitern und sind mit einem entsprechenden Antrag an die Gemeinde herangetreten.

Da die Gemeinde Mönkeberg kein zentraler Ort ist, wäre ein Markt dieser Größenordnung prinzipiell nicht genehmigungsfähig. Da es sich jedoch um einen integrierten Standort handelt und die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde gesichert bleiben soll, ist nach Rücksprache mit der Landesplanungsbehörde ein Markt in einer Größenordnung bis maximal ca. 1.500m² Verkaufsfläche denkbar. Voraussetzung hierfür ist, dass durch ein entsprechendes Gutachten unter Berücksichtigung des Anforderungsprofils des Marktes und des Einzugsbereiches die möglichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden geprüft werden und nachgewiesen werden kann, dass diese Auswirkungen unschädlich sind.

Auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse und da auch benachbarte Grundstücke nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang für eine Erweiterung des Betriebes in Anspruch genommen werden können, kann eine Erweiterung nur durch den Abriss des Altgebäudes und einen vollständigen Neubau mit gleichzeitiger Neuordnung der Stellplatzsituation zur Erhöhung der Stellplatzanzahl erfolgen.

Zur Schaffung einer rechtssicheren Grundlage für die weitere Nutzung der Fläche durch den bestehenden Frischemarkt und den planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Erweiterung sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Mönkeberg das erforderliche Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 eingeleitet.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 21 der Gemeinde Mönkeberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Überplanung bereits baulich genutzter Flächen, die allseitig von Bebauung umgeben sind.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Um die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung ausreichend zu würdigen, ist von dem Büro ALSE GmbH aus Selent ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Planung erarbeitet worden, der die Belange von Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege betrachtet hat. Die sich daraus ergebenden wesentlichen Aussagen sind in dem Kapitel

Umweltplanung in die Begründung eingearbeitet worden. Der Fachbeitrag selbst ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Für weitere das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wurde zwischen dem Entwicklungsträger und der Gemeinde Mönkeberg ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 21 erfolgt die Berichtigung des F-Planes der Gemeinde, der derzeit für die Fläche des Plangebietes noch eine andere Ausweisung vornimmt.

2.2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 05.12.2011 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg gefasst.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 15.02.2012.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg hat am 05.03.2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 21 gefasst.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.04.2014 an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2014 bis einschließlich 15.05.2014.

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg am 03.09.2014 zur geänderten Planung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 21 erneut gefasst.

Auf der Grundlage der geänderten Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 07.10.2014 erneut an der Planung beteiligt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit angemessen verkürzter Frist in der Zeit vom 15.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg hat die zum B-Plan Nr. 21 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2014 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zur zum B-Plan Nr. 21 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Die Anregungen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfes des B-Planes Nr. 21. Die Änderungen der Planung sind im Folgenden dargelegt.

Gegenüber der Entwurfsfassung zur ersten öffentlichen Auslegung wurden in der Planzeichnung folgende Planinhalte geändert:

- Der Einfahrtbereich vom Heikendorfer Weg ist nach erfolgter Konkretisierung der Erschließungsplanung dahingehend geändert worden, dass die Einfahrt verschmälert und die Kurvenradien vergrößert wurden. Die Sichtdreiecke wurden entsprechend einer gefahrenen Geschwindigkeit von 50 km/h auf dem Heikendorfer Weg verlängert. Die bislang als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Einfahrtbereich entfallen und die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume im Straßenverlauf wurde entsprechend der zu beachtenden Sichtverhältnisse reduziert.
- Im Bereich der Straße „Am Eksol“ entfallen bislang als zu erhaltend festgesetzte Bäume. In räumlicher Nähe zu den bisherigen Standorten erfolgen Festsetzungen zu entsprechenden Neuanpflanzungen.
- Im nordwestlichen Bereich wurde das Baufeld dem überarbeiteten Hochbauentwurf entsprechend angepasst. Die Festsetzung privater Verkehrsflächen und der Umgrenzung der Stellplatzanlage wurde entsprechend angepasst.

Die textlichen Festsetzungen sind gegenüber der vorherigen Entwurfsfassung unverändert geblieben.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser **Begründung**, die entsprechend ergänzt wurden.

Die **Begründung** wurde insbesondere hinsichtlich der Ergebnisse der Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes, der nachbarlichen Abstimmung sowie bezüglich der Erschließungsplanung und der Umweltplanung überarbeitet und ergänzt.

Die weitergehenden Ausführungen finden sich in den Kapiteln 4.1, 4.5, 5.4, 7., 9.1 und 9.2 dieser Begründung.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Gebietes der Gemeinde Mönkeberg, südöstlich der Straße „Heikendorfer Weg“ (Kreisstraße K 51) und nördlich der Straße „Am Eksol“.

Neben dem bestehenden Marktgrundstück werden das nördlich des vorhandenen Marktgebäudes befindliche Regenwasserrückhaltebecken sowie der Verlauf des Heikendorfer Weges in den Plangeltungsbereich aufgenommen, da diese Flächen durch die Planung berührt werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes hat der Vorhabenträger einen Grundstücksanteil des Grundstückes der Kirchengemeinde erworben, um den Neubau des Marktes auch auf diese Fläche ausdehnen und so die Marktansiedlung künftig großzügiger gestalten zu können.

ÜBERSICHTSPLAN



Der Geltungsbereich ist ca. 1,03 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche des Heikendorfer Weges,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Eksol“, sowie
- im Osten durch die Grundstücke der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Kirchengemeinde.

Der im Plangebiet bestehende Markt gehört seit seiner Realisierung zum durchgehenden baulichen Zusammenhang der Gemeinde.

Das derzeitige Marktgelände liegt gegenüber den umgebenden Straßen leicht abgesenkt und weist Höhen von ca. 26,0 bis 26,5 m über NN auf. Der Heikendorfer Weg sowie die Straße „Am Eksol“ verlaufen auf Höhenlagen zwischen 27,0 m und 27,5 m über NN.

3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches und der Umgebung

Der bestehende Frischmarkt nutzt eine Grundstücksfläche von derzeit ca. 5.069 m² und verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 880 m². Die Zufahrt zu den ca. 45 Stellplätzen erfolgt von Süden über die Straße „Am Eksol“. Nach Westen ist die bestehende Stellplatzanlage durch eine bepflanzte Böschung zu den umgebenden Straßen eingefasst.

Das parkartig eingefasste Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Marktgrundstückes befindet sich im gemeindlichen Eigentum, wird vom Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV) unterhalten und dient der Rückhaltung des in der Umgebung anfallenden Oberflächenwassers.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Bebauung, die sowohl altengerechte Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe umfasst sowie das Grundstück der Kirchengemeinde, das mit dem Kirchengebäude sowie dem Gemeindezentrum der Kirche bebaut ist.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist entlang des Heikendorfer Weges und der Straße „Am Eksol“ durch ein- bis dreigeschossige teilweise verdichtet Wohnbebauung gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle.

Altlasten oder entsprechende Verdachtspotentiale bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Planbereich nicht.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Mönkeberg finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Mönkeberg gehört in ihrer Gemeindefunktion zum Verdichtungsraum um Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Mönkeberg ist auf dieser Achse als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 2 LEP soll in allen Gemeinden auf ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln, hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden.

Wie bereits ausgeführt wären in Mönkeberg als nicht zentralem Ort nach Ziffer 2.8, Abs. 5 LEP Einzelhandelseinrichtung nur bis zu einer maximalen Größe der Verkaufsfläche von 800 m² je Einzelvorhaben zulässig. Von diesem Schwellenwert kann gemäß LEP in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden (ebenfalls nach Ziffer 2.8, Abs. 5 LEP). Ein derartiger

Ausnahmefall liegt bei der vorliegenden Planung auf Grund des Einzugsbereiches des Marktes, des integrierten Standortes und seiner Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde vor.

Dabei ist das „Kongruenzgebot“ gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP zu beachten. Demnach müssen Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Außerdem muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Da es sich zudem um einen integrierten Standort handelt, ist nach Rücksprache mit der Landesplanungsbehörde ein Markt in einer Größenordnung bis maximal ca. 1.500m² Verkaufsfläche denkbar. Die vorgelegte Planung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m² vor.

Um die Auswirkungen der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf die Einzelhandelsstrukturen der umliegenden Gemeinden zu prüfen und bewerten zu können wurde im Herbst 2008 von der BulwienGesa AG eine Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet. Die Untersuchung erfolgte auf Basis einer in der seinerzeitigen Planung vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.530 m² und kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens aus Gutachtersicht keine städtebaulichen oder raumordnerischen Bedenken bestanden.

Auch eine Fortschreibung der Wirkungsanalyse auf Basis eines aktualisierten Entwurfes und einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² aus dem Dezember 2011 kommt zu dem gleichen Ergebnis.

Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsbereiches und der in der Region bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen steht die oben erwähnte Zustimmung der Landesplanung unter dem Vorbehalt des Nachweises der positiven Abstimmung des Planvorhabens innerhalb des Amtes Schrevenborn, hier insbesondere mit dem Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf, und mit der LH Kiel.

Eine Abstimmung mit den Gemeinden des Amtes Schrevenborn -hier den Gemeinden Heikendorf und Schönkirchen- sowie der Landeshauptstadt Kiel ist im Zuge der Planung erfolgt.

Seitens der Gemeinden Schönkirchen und Heikendorf wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht und den Ausführungen der Wirkungsanalyse, die keine negativen Auswirkungen auf die Umlandgemeinden prognostiziert, gefolgt.

Die Stadt Kiel hat im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden zunächst Bedenken gegen die Planung hinsichtlich des Einzelhandelsstandortes im Stadtteil Kiel-Dietrichsdorf geäußert. Diese Bedenken konnten durch ergänzende gutachterliche Stellungnahmen ausgeräumt werden, so dass auch hier nach Ansicht der Gemeinde Mönkeberg eine positive Abstimmung erfolgt ist.

Weitergehende Ausführungen zu den erstellten Wirkungsanalysen sowie der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgen in Kapitel 4.5 dieser Begründung.

Der Forderung der Landesplanungsbehörde einer positiven Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist damit entsprochen worden.

Die Gemeinde Mönkeberg soll als nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinde nur die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen und keine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen. Dies wird mit der vorliegenden Planung verfolgt.

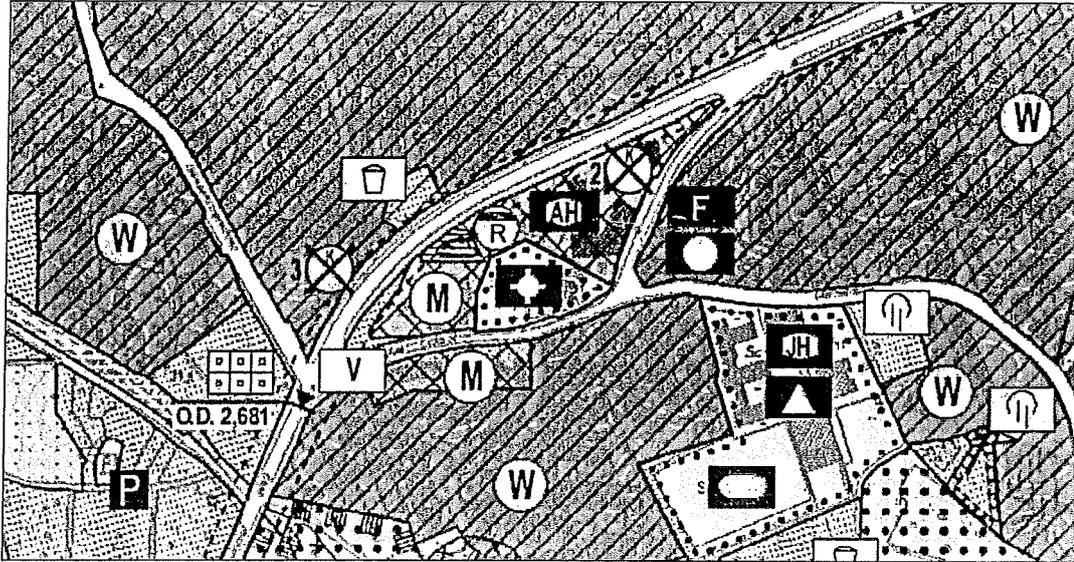
Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Größenordnung der Ansiedlung dem Bestreben der Gemeinde Mönkeberg Rechnung getragen, die Sicherung der Nahversorgung zukünftig zu gewährleisten.

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde, der im Jahre 2009 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet im Bereich des bestehenden Marktes als gemischte Baufläche dar. Die die Stellplatzanlage einfassenden Grünflächen sowie das Regenwasserrückhaltebecken sind als solche ausgewiesen.

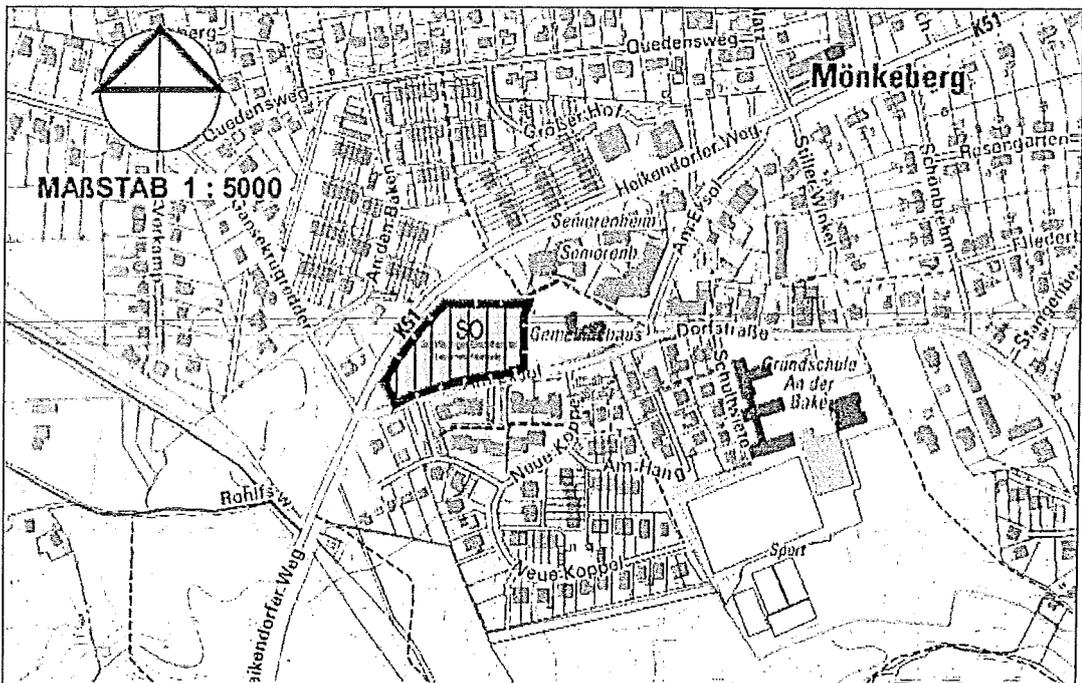
Östlich angrenzend ist eine kirchlichen Zwecken dienende Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT DER GEMEINDE MÖNKEBERG



Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 weichen von den Darstellungen des F-Planes der Gemeinde ab. Da das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 21 nach den Regelungen des § 13a BauGB erfolgt, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

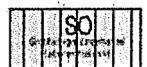
3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

 SÖNSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
"GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - LEBENSMITTELMARKT"

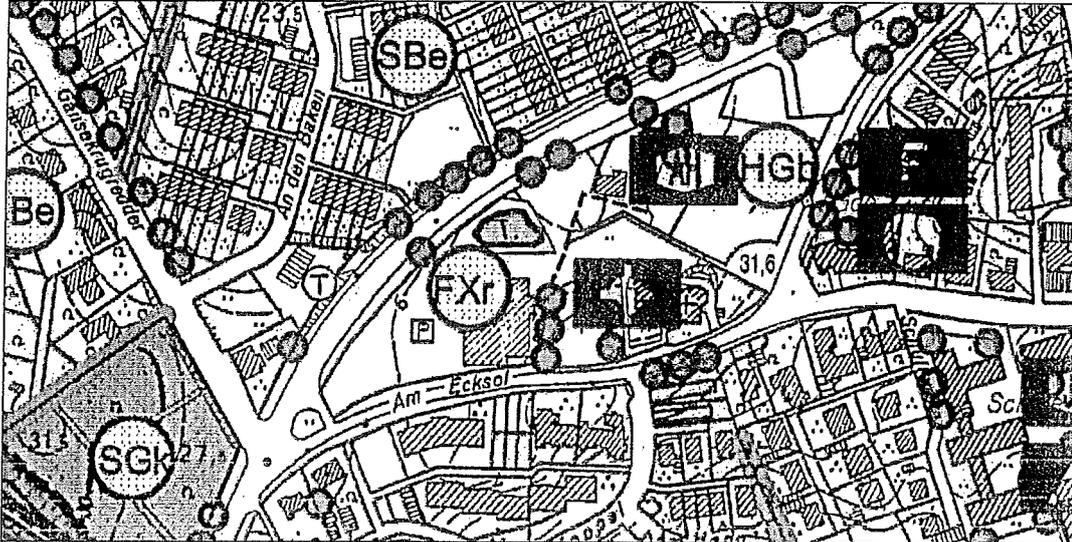
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO

Die berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt den gesamten künftig für die Marktnutzung vorgesehenen Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ dar.

4.3. Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde aus dem Jahre 2009 stellt den zu überplanenden Bereich als Siedlungsgebiet der Gemeinde dar. Des Weiteren sind das Regenwasserrückhaltebecken und ortsbildprägende Baumstandorte entlang des Heikendorfer Weges sowie östlich des Marktgrundstückes dargestellt.

AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN



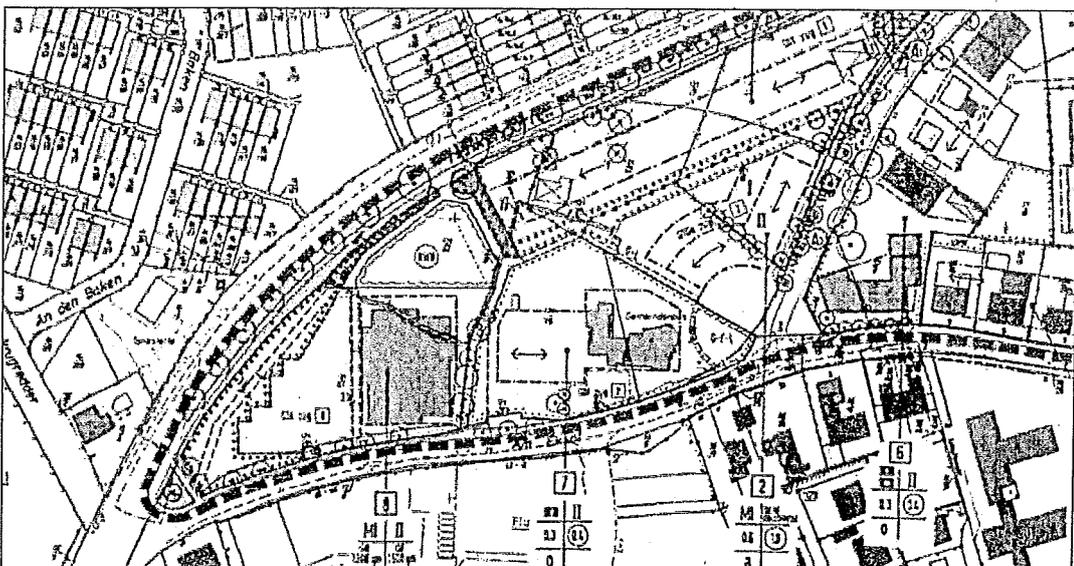
Da die Planung vorsieht, einen östlich gelegenen Grundstücksanteil des benachbarten Kirchengrundstückes in die Neubebauung einzubeziehen, müssen die dort vorhandenen Bäume entfallen. Ein entsprechender Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes hergestellt.

Im Übrigen entspricht die Planung den Zielen der Landschaftsplanung der Gemeinde.

4.4. Bebauungsplanung

Die Gemeinde Mönkeberg hat den zentralen Bereich der Ortslage durch den B-Plan Nr. 01 „Ortsmitte“ überplant, der Ende 1998 rechtskräftig wurde. Diese Planung umfasste auch den derzeitigen Marktstandort und sicherte ihn in seinem Bestand. Mit der Planung wurde seinerzeit die städtebauliche Neuordnung der Ortsmitte der Gemeinde vorbereitet.

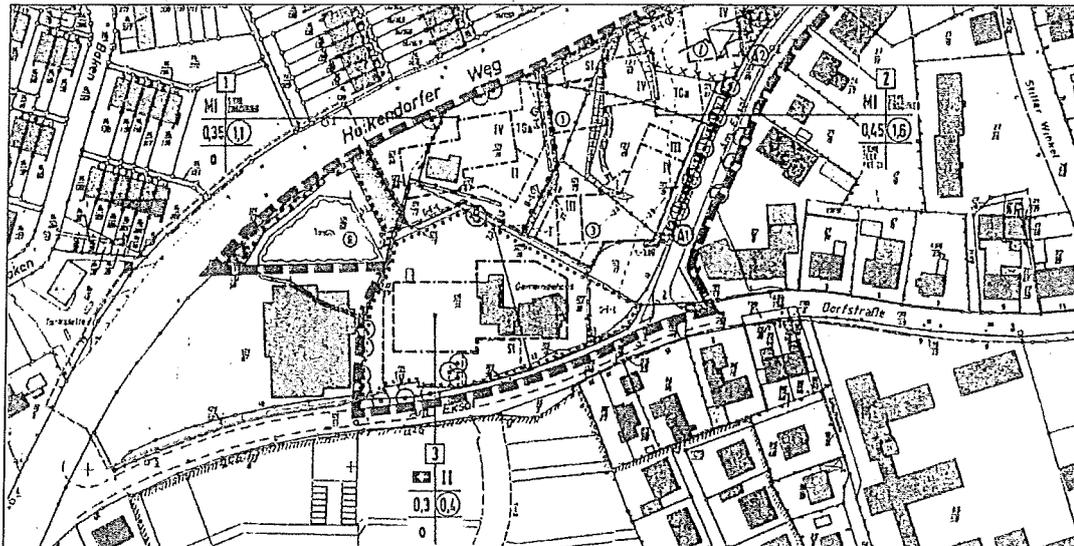
B-PLAN NR. 01 DER GEMEINDE MÖNKEBERG, 1998



Rote Abgrenzung: Geltungsbereich B-Plan Nr. 21

Diese Planung wurde im Jahre 2000 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ überarbeitet. Der Plangeltungsbereich dieser Planung umfasste nicht mehr die Flächen des Edeka-Marktes.

B-PLAN NR. 1 DER GEMEINDE MÖNKEBERG, 2000



Rote Abgrenzung: Geltungsbereich B-Plan Nr. 21

Durch die vorliegende Planung werden sowohl der B-Plan Nr. 01 als auch der B-Plan Nr. 1 berührt. Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes Nr. 21 werden nach Rechtskraft der Planung innerhalb des Geltungsbereiches der Planung die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 01 und Nr. 1 ersetzen.

Innerhalb des B-Planes Nr. 01 sind dies die Flächen des bestehenden Marktgeländes und innerhalb des B-Planes Nr. 1 die Flächen des nördlich an das Marktgrundstück angrenzenden Regenwasserrückhaltebeckens sowie eine Teilfläche des östlich gelegenen Kirchgrundstückes. Die dort verbleibenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 sind sowohl hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Fläche als auch bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin umsetzbar.

4.5. Standort- und Wirkungsanalyse / Gutachten zur Einzelhandelsansiedlung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Erweiterung des Edeka-Marktes und um die Auswirkungen der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf die Einzelhandelsstrukturen der umliegenden Gemeinden zu prüfen und bewerten zu können wurde im Herbst 2008 von der BulwienGesa AG eine Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet. Die Untersuchung erfolgte auf Basis einer in der seinerzeitigen Planung vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.530 m² und kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens aus Gutachtersicht keine städtebaulichen oder raumordnerischen Bedenken bestanden.

Auch eine Fortschreibung der Wirkungsanalyse auf Basis eines aktualisierten Entwurfes und einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² aus dem Dezember 2011 kommt zu dem gleichen Ergebnis.

In der konkreten Vorhabenplanung wurde dann die Verkaufsfläche noch einmal auf 1.400 m² erhöht. Eine weitere Fortschreibung der Wirkungsanalyse wurde nicht vorgenommen, da bereits mit der ursprünglichen Wirkungsanalyse eine Verkaufsfläche von 1.530 m² betrachtet und für unschädlich befunden wurde und eine Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.250 m² auf 1.400 m² keine signifikanten zusätzlichen Verdrängungsrisiken darstellen. Nach Aussage des Gutachters kann daher die vorliegende Fortschreibung der Wirkungsanalyse ohne weiteres als Abwägungsgrundlage auch für die erhöhte Verkaufsfläche Verwendung finden.

Hierzu sind seitens des Gutachters ergänzende Stellungnahmen abgegeben worden, deren wesentliche Aussagen nachfolgend in die Begründung aufgenommen wurden.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Fortschreibung der Wirkungsanalyse wird in Kapitel 9, Fazit wie folgt formuliert:

„Mönkeberg als Makrostandort erweist sich u. a. aufgrund der Kaufkraftsituation und der positiven Einwohnerentwicklung als günstig für das projektierte Vorhaben.

Der Mikrostandort ist im Mönkeberger Ortskern gelegen und damit siedlungsstrukturell voll integriert, der sich außerdem durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auszeichnet und ausreichend an den ÖPNV angeschlossen ist.

Das Vorhaben (1.250 qm VKF inkl. Bäcker-Konzessionär) stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Marktes dar, der allerdings - an den heutigen Maßstäben gemessen - nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist. Die Modernisierung stärkt und sichert damit nachhaltig die Mönkeberger Nahversorgung, insbesondere im Hinblick auf den gestiegenen Wettbewerbsdruck durch die neu entstandene Sky/Aldi-Kombination in Neumühlen-Dietrichsdorf.

Für das Vorhaben errechnet sich eine zukünftige Umsatzchance von ca. 5,2 Mio. Euro p. a. Darin ist ein üblicher Non-Food-Anteil von rd. 0,3 Mio. Euro enthalten.

Bei einer Verkaufsfläche von 1.250 qm ergibt sich für den erweiterten Edeka-Neukauf aus der Modellrechnung eine Raumleistung von rd. 4.125 Euro/qm VKF, die gut tragfähig ist und von einem leistungsstarken Betreiber nachhaltig erwirtschaftet werden kann.

Die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Mönkeberg steigt im periodischen Bedarfsbereich von derzeit rd. 46 in der Ausgangssituation auf immer noch sehr mäßige 57 an.

Die Kaufkraftbindung der Mönkeberger Nachfrage erhöht sich von aktuell 29,8% auf künftig 34,3%.

Dies stellt keinesfalls einen überhöhten Wert dar, berücksichtigt man, dass es sich hier um Nahversorgung handelt. So sind z. B. im Regelfall in Grundzentren Werte > 60% (je nach Wettbewerbsposition und Tragfähigkeit bis an die 80%) üblich. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf nach Lagebereichen liegen sehr niedrig und erreichen maximal 4,8% im Bereich Streulagen Heikendorf. Ansonsten liegen sie deutlich darunter.

Zusammenfassend ergeben sich aus einzelhandelsanalytischer Sicht für die hier betrachteten Lagebereiche in der Warengruppe Periodischer Bedarf keine Umverteilungseffekte, die gemäß den Kriterien des § 11 (Abs. §) BauNVO, des Städtebaus und der Landesplanung darauf schließen lassen, dass die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet sowie in den umliegenden Gemeinden maßgeblich geschädigt werden. Auch die zentralörtliche Versorgungsfunktion Heikendorfs bleibt, wie damit auch das Beeinträchtigungsverbot, unberührt.

Aus Gutachtersicht liegen gegen das Vorhaben insoweit weder städtebauliche noch raumordnerische Bedenken vor."

Weitergehende detaillierte Aussagen können dem Gutachten entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Eine ergänzende Stellungnahme des Fachgutachters trifft zur Erhöhung der Verkaufsfläche, zur Betrachtung bzw. Nichtbetrachtung des Einzelhandelsstandortes Kiel Neumühlen-Dietrichsdorf sowie zu dessen Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich die folgenden wesentlichen Aussagen:

„Die späteren textlichen Festsetzungen im B-Plan 21 waren uns bei Begutachtung nicht bekannt. Datenbasis zum Begutachtungszeitpunkt waren 1.250 qm VKF. Allerdings ist auch für 1.500 qm VKF bereits 2008 eine Wirkungsanalyse mit positivem Befund durchgeführt worden, damals noch mit anderem Wettbewerbsrahmen, u. a. auch in Kiel-Dietrichsdorf. Speziell dort ist zwischenzeitlich die Nahversorgung modernisiert und gestärkt worden, die Angebotslandschaft kann als robuster als 2008 eingeschätzt werden. Unbeschadet dessen sind die vom Projekt in einer Dimensionierung von 1.250 qm ausgehenden Umsatzumschichtungen auf das Nahversorgungsnetz derart niedrig (Spanne -0,5 bis -1,5 %), dass auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.250 auf 1.400 qm keine signifikanten zusätzlichen Verdrängungsrisiken darstellen würde. Insoweit ist das Gutachten auch für 1.400 qm VKF als Abwägungsgrundlage ohne weiteres verwendbar.“

„Die 2011 vorgelegte Wirkungsanalyse schreibt eine bereits Ende 2008 erstellte Vorgängeranalyse fort, damals noch für eine Zielgröße von 1.500 qm erstellt. Zur Verifikation des Einzugsgebietes ist seinerzeit beim zu erweiternden Edeka-Markt eine Kundenherkunftsermittlung vorgenommen worden, auf deren Basis das Einzugsgebiet für die

Ausgangslage abgegrenzt und - da auch der erzielte Umsatz bekannt war - die tatsächlich in diesem Einzugsgebiet erzielte Kaufkraftbindung bestimmt werden konnte.

Demzufolge flossen damals 2 % der in Kiel Neumühlen-Dietrichsdorf ansässigen Kaufkraft zu Edeka Ristow in Mönkeberg. Zum Vergleich: In der Standortgemeinde Mönkeberg konnten etwa 25 % (also etwa der 10-fache Anteil) der ansässigen Kaufkraft durch Edeka Ristow gebunden werden. Neumühlen-Dietrichsdorf und auch die Gemeinde Schönkirchen erreichten 2008 hinsichtlich der erzielten Kaufkraftbindung nur knapp die Signifikanzschwelle zur Einbeziehung in das projektbezogene Einzugsgebiet, sie waren diesbezüglich also Grenzfälle. Für beide Teilräume bildeten wir im Vorgriff auf die nach der Erweiterung höhere Umsatzleistung gleichwohl eine Randzone 3. Wir wiesen bereits damals darauf hin, dass sich das Einzugsgebiet insoweit als "erweitertes Einzugsgebiet" versteht.

Die Kaufkraftbindung durch Edeka Ristow stellte sich im 2008er Einzugsgebiet - in dem auch Neumühlen-Dietrichsdorf noch enthalten war, wie folgt dar:

Kaufkraftbindung durch Edeka Ristow	Ausgangslage 880 qm VKF	Prognosesituation 1.500 qm VKF
im Jahr	2008	2008
Zone 1 (Mönkeberg)	25,1 %	30,0 %
Zone 2 (Heikendorf)	3,5 %	5,7 %
Zone 3a (Schönkirchen)	1,5 %	1,7 %
Zone 3b (Ki-Neumühlen-Dietrichsdorf)	2,0 %	2,5 %

In der Ausgangslage strahlt der Markt also bereits überörtlich aus, jedoch mit sehr niedriger Kaufkraftbindung und infolgedessen überörtlich einer geringen Intensität der Markteinflussnahme - sie lag knapp über zu vernachlässigbaren Streuverflechtungen. In der Prognosesituation hätte sich das Bild nach Markterweiterung nicht wesentlich geändert.

In der Nachtragsbegutachtung 2011 berücksichtigten wir die zwischenzeitlich eingetretene oder sich kurzfristig sicher abzeichnende Wettbewerbsentwicklung im Umfeld. U. a. eine Modernisierung und Stärkung der Nahversorgung in Kiel-Dietrichsdorf veranlasste uns, die Marktzone 3 aufzulösen und das Einzugsgebiet auf die Marktzone 1 und 2 zurückzunehmen. Dieser Schritt ist in unserem 2011er Gutachten in Kap. 4.1 erläutert. Dort heißt es:

~~Im Vergleich zum Planungsstand 2008 reduziert sich die Verkaufsfläche des Vorhabens nunmehr von 1.530 qm auf etwa 1.250 qm. Zudem ging in Kiel-Dietrichsdorf ein leistungsfähiger Sky/Aldi-Verbundstandort in Betrieb. Diese Faktoren gaben Anlass, das seinerzeit für die Planung ausgewiesene Einzugsgebiet zu reduzieren.~~

Wesentlicher limitierender Faktor ist der zwischenzeitlich (Eröffnung 31.10.2011) geschaffene und im 2011er Gutachten berücksichtigte moderne Sky/Aldi/Rossmann-Verbund im NVZ Kiel-Dietrichsdorf, welcher den ohnehin geringen Kundenzufluss von dort nochmals zurückgeführt und im Wesentlichen auf den Sonntagseffekt reduziert haben dürfte. Insofern hätte diese Überlegung auch bei einer Projektdimensionierung von 1.400 qm statt 1.250 qm Bestand.

Der Umstand, dass Kiel-Neumühlen-Dietrichsdorf nunmehr nicht mehr dem Einzugsgebiet des Standortes Edeka Ristow zugerechnet wird, ist für die Ermittlung der im dortigen Handel wirksamen Verdrängungswirkungen analytisch jedoch ohne Bedeutung. Als Streuzuflüsse werden Umsätze mit Dietrichsdorfer Kunden ebenso wie eine zu erwartende Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Mönkeberg nach Kiel Neumühlen-Dietrichsdorf berücksichtigt.

Die Einflussnahme in Kiel-Dietrichsdorf ist allerdings sehr niedrig und bewegt sich mit Größenordnungen von max. -1,5 % Umsatzabgabe weit unterhalb jeglicher abwägungsrelevanter Größenordnungen. Alle weiteren Lagebereiche in Kiel sind noch weit darunter und in einem nicht mehr messbaren Rahmen betroffen. Eine dezidierte Berücksichtigung weiterer Kieler Standorte ist im Rahmen einer projektbezogenen Wirkungsanalyse daher entbehrlich und führt zu einem unbillig hohen Aufwand.“

„Die im Gutachten verwendete Gliederung des Einzelhandelsangebotes in Neumühlen-Dietrichsdorf in "Integrierte Standorte" und "nicht integrierte Standorte" ist aus dem 2008er Rechenmodell übernommen und entspricht der damaligen Lagezuordnung vor der

Neuerstellung des aktuellen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kiel 2011.

Innerhalb des im Gutachten verwendeten Aggregates "Integrierte Standorte" in Neumühlen-Dietrichsdorf macht das NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf rund 90 % der Angebots- und Umsatzmasse aus (s. unten). Die übrigen 10 % entfallen auf solitäre Kleinanbieter im überwiegend fußläufigen Umfeld des NVZ, auf deren dezidierte Darstellung vereinfachend verzichtet und welche mit dem NVZ zusammengelegt worden sind. Eine analytische Herauslösung des NVZ ist möglich, jedoch vor dem Hintergrund der allgemein sehr niedrigen Umsatzabgabe an das Planvorhaben in Mönkeberg entbehrlich und hätte keinen nennenswerten zusätzlichen Erkenntniswert.

Das Aggregat "Integrierte Standorte" in Neumühlen-Dietrichsdorf gliedert sich wie folgt: (Nur Betriebe mit Voll- oder Teilsortiment im untersuchten Kernsortiment "Periodischer Bedarf" (Stand Herbst 2011))

	Anzahl Verkaufsstellen	VKF total	VKF im Kernsortiment	Umsatzschätzung	
ZVB NVZ Neumühlen-Dietrichsdorf	7	3.360 m ²	2.940 m ²	13,0 Mio.	90 %
Kleinanbieter im Umfeld des NVZ	10	360 m ²	300 m ²	1,4 Mio.	10 %
Aggregat "Integrierte Standorte"		3.720 m ²	3.240 m ²	14,4 Mio.	100 %

Eine weitere ergänzende Stellungnahme des Fachgutachters trifft insbesondere zur Umsatzverteilung und deren mögliche schädliche Auswirkungen die folgenden wesentlichen Aussagen:

„Korrekt und unstrittig ist, dass für die aktuell verfolgte Dimensionierung (Erweiterung des Edeka-Marktes von ca. 880 qm auf 1.400 qm VKF) kein aktuelles, genau auf diese Dimensionierung abgestelltes Wirkungsgutachten vorliegt.

Gleichwohl lassen die 2008 für eine Dimensionierung von 1.500 qm VKF erstellte Untersuchung und die 2011 für eine Ziel-VKF von 1.250 qm nachgereichte Untersuchung ausreichend zuverlässige Rückschlüsse auf die Markteinflussnahme des Vorhabens auch in der aktuell verfolgten Form zu.

Zunächst ist der im Zuge der Erweiterung zu erwartende Mehrumsatz recht zuverlässig eingegrenzt. Da für das Bestandsobjekt sowohl der jeweilige Ausgangsumsatz bei der Begutachtung 2008 und 2011 vorlagen und zudem 2008 auch eine belastbare Kundenherkunftsermittlung durchgeführt worden ist, besteht hinsichtlich Ausstrahlung und Kaufkraftbindung eine vergleichsweise hohe Datensicherheit.

Zum Vergleich können die in den Wirkungsanalysen 2008 und 2011 angegebenen Umsatzangaben, die für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" gelten, herangezogen werden.

Das Aggregat "Integrierte Lagen in Neumühlen-Dietrichsdorf" wurde für die 2008er Wirkungsanalyse gebildet und 2011 unverändert beibehalten. 90 % des darin getätigten Umsatzes – rund 13 Mio. € – entfallen auf das Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf gemäß räumlicher Abgrenzung aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kiel 2010.

Ferner sind mehrere Kleinflächen im Nahbereich des NVZ ebenfalls diesem Aggregat zugerechnet.

Der Vergleich zeigt, dass die Neuaufstellung der Akteure Sky, Aldi und Rossmann (vormals Kloppenburg) die Leistung der Nahversorgung in Neumühlen-Dietrichsdorf erheblich steigern konnte, während bei Edeka Ristow u. a. der Wettbewerbseffekt der modernisierten Nahversorgung in Neumühlen-Dietrichsdorf in Verbindung mit dem aufgelaufenen Sanierungsstau im Vergleich 2008 zu 2011 sogar zu einer Umsatzeintrübung geführt haben dürfte (Jahresabschlusszahlen für 2011 lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung noch nicht vor - der Wettbewerbseffekt ist von der bulwiengesa AG geschätzt worden).

Der in Neumühlen-Dietrichsdorf wirksam werdende Umverteilungseffekt durch eine Erweiterung des Edeka-Marktes in Mönkeberg bewegt sich je nach Dimensionierung und Wettbewerbsszenario in einem recht engen Rahmen von etwa -0,2 bis -0,3 Mio. € p. a. bzw. gemessen am jeweiligen Ausgangsumsatz unterhalb von -2 %. Umverteilungswirksam wird der Mehrumsatz in Folge der Erweiterung, welcher 2008 auf +1,3 Mio. € p. a. für eine Erweiterung auf 1.530 qm und 2011 auf +1,1 Mio. € für eine Erweiterung auf 1.250 qm eingeschätzt worden ist. Für eine Zielgröße von 1.400 qm dürfte er sich weiterhin in diesem Rahmen bewegen, ebenso die auf Neumühlen-Dietrichsdorf entfallenden Umverteilungseffekte.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen zentraler Standorte (z. B. Leerstandsbildung, Verlust der Tragfähigkeit von Branchen, Beeinträchtigung von Versorgungsfunktionen, Lageerosionen) unterstellt werden, auf einer "Maßgeblichkeitsschwelle" von ca. 10 % Umsatzumverteilung. Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie.

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde damals die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.20104 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von 7,9 % bis 8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschiedigt" ist. Dieses Urteil zeigt in der Tat auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach schon unter oder ggf. auch erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bezogen auf den konkreten Fall sind in Neumühlen-Dietrichsdorf Umverteilungswirkungen in einem Ausmaß zu erwarten, welches auch bei einer nunmehr angehobenen Dimensionierung des zu erweiternden Edeka-Marktes mit hoher Wahrscheinlichkeit -2 % Umsatzabgabe unterschreiten, keinesfalls jedoch wesentlich überschreiten dürfte. Diese Größenordnung ist geringfügig und hat keinerlei Auswirkungen auf die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Zentrums.

Sie ist so weit von potenziell kritischen bzw. abwägungsrelevanten Größenordnungen entfernt, dass eine erneute detaillierte Berechnung auf Basis einer Ziel-VKF von 1.400 qm entbehrlich ist.

Die Umverteilungswirkungen treffen in Neumühlen-Dietrichsdorf zudem auf eine modernisierte Angebotsstruktur, die deutlich leistungsfähiger als 2008 und insoweit auch als wettbewerbsfähig einzuschätzen ist. Es besteht also überdies kein Anlass, dort hinsichtlich noch tolerierbarer Umverteilungseffekte verengte Maßstäbe anzulegen.

Da von der Stadt Kiel neben dem pauschalen Hinweis, dass auch unterhalb von 10 % Umverteilungswirkungen schädigende Wirkungen eintreten können, lediglich allgemeine Kritik an der Gutachtenlage geäußert wurde, sollten sachliche Bedenken insoweit endgültig ausgeräumt sein."

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben beabsichtigt die Gemeinde, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 21 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungs-/ Frischemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² für den Lebensmittelanteil einschließlich der Verkaufsflächen für Shops und Dienstleistungen. Konkret vorgesehen ist hier derzeit lediglich die Einrichtung eines Backshops.

Voraussetzung für die vorgesehene Neuerrichtung ist der Abbruch des an gleicher Stelle bestehenden Frischemarktes.

Der bestehende Markt entspricht in seiner Größenordnung und Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Kundenerwartungen. Bedingt durch die geringe Verkaufsfläche von ca. 880 m² ist das Verkaufsangebot eingeschränkt bzw. müssen die Waren in schmalen Gängen mit hohen Regalabmessungen präsentiert werden. Hinzu treten ein Platzmangel in den Nebenräumen und eine zu geringe Kapazität der Parkplatzfläche, die insbesondere an stärkeren Einkaufstagen zu Problemen durch Parksuchverkehr und wildes Parken in den umliegenden Straßen führt.

Da der Markt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Mönkeberg eine wichtige Funktion für die Nahversorgung einnimmt und daneben auch soziale Funktionen als Treffpunkt erfüllt, ist es Ziel der Gemeinde diesen Standort dauerhaft zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.

Hierfür ist es erforderlich und scheint im öffentlichen Interesse geboten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes zu schaffen, um ein modernes, den heutigen Kundenansprüchen entsprechendes Einkaufsangebot zu ermöglichen und damit den bestehenden Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt sind. Lediglich im Osten und im Westen des Plangebietes, wo die bisherigen Anpflanzungen in die Planung der Stellplatzanlage einbezogen werden sollen, ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen erforderlich. Durch eine Einfassung der Stellplatzanlage soll diese gestalterisch eingebunden und eine Abschirmung zu angrenzenden Wohnnutzungen hergestellt werden.

Ziel der Planung ist ebenfalls neben der sicheren Erschließung des Marktgeländes für den Fahrzeugverkehr auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit im Sinne der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung zu gewährleisten.

Die Ergebnisse und Konsequenzen für die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung erläutert.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Sinne der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Einwohner von Mönkeberg mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zum B-Plan Nr. 21 ist ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der die Aspekte Biotop- und Artenschutz betrachtet und entsprechende Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen getroffen hat. Die Anwendung der Eingriffsregelung kommt im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB nicht zum Tragen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes durch ein Gutachten geprüft, welche Auswirkungen der Lärm von der neuen Marktnutzung (Park- und Anlieferverkehr, Lüftungsanlagen und Kühlaggregate etc.) auf die umgebende Bebauung hat und welche Maßnahmen im B-Plan festgesetzt oder vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden müssen.

Schließlich wurde auch die verkehrliche Erschließung des Marktes, die künftig auch über den Heikendorfer Weg erfolgen soll, durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten auf ihre Auswirkungen hin geprüft.

Weitergehende Aussagen sind den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung zu entnehmen.

5.2. Vorhabenplanung

Anstelle des bestehenden Marktes soll nach Abriss des bestehenden Marktes auf der gleichen Fläche ein Neubau als Solitärbau errichtet werden. Die Stellplatzanlage soll nach Westen hin erweitert werden. Hierfür sollen die bislang bepflanzten Böschungflächen zu den umliegenden Straßen in Anspruch genommen werden.

Das geplante Marktgebäude wird nach Norden unmittelbar an das dort vorhandene Regenwasserrückhaltebecken heranrücken. Hier sind die Errichtung einer Stützwand zur Abfangung sowie weitere Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

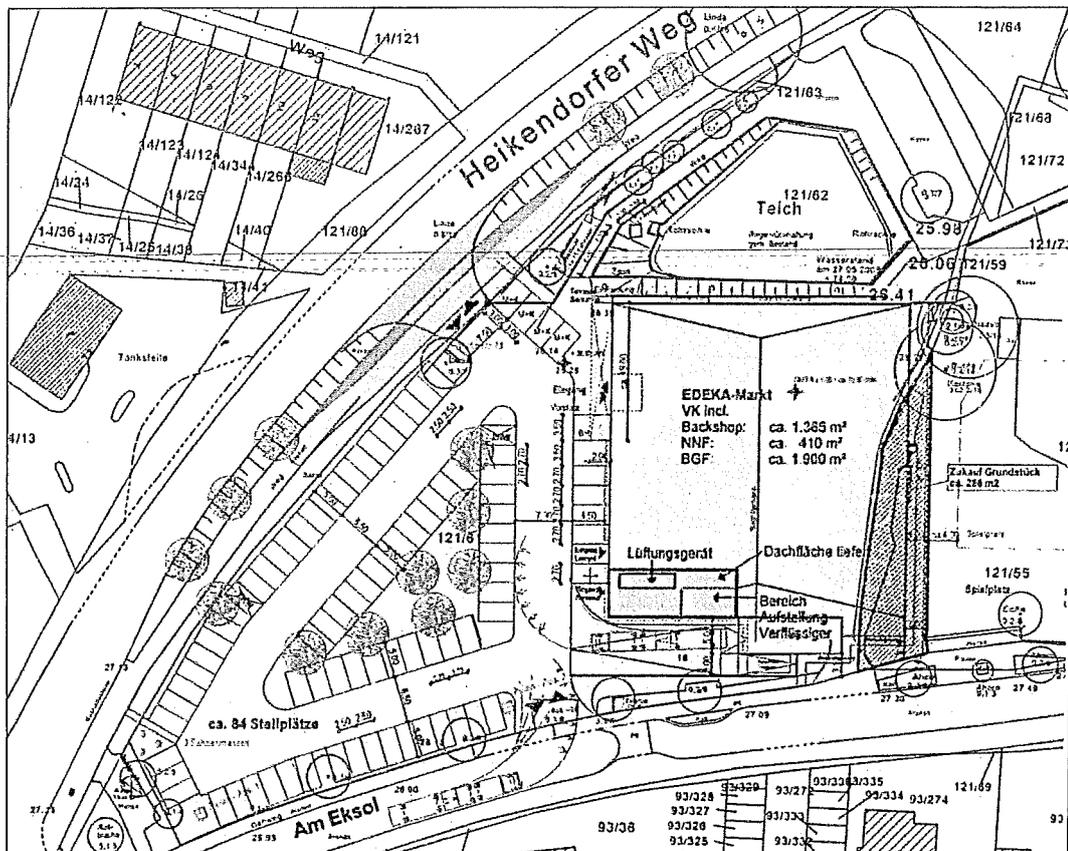
Die Zufahrt zur Stellplatzanlage ist auch zukünftig von der Straße „Am Eksol“ aus vorgesehen. Zusätzlich soll eine Zufahrt vom Heikendorfer Weg aus vorgesehen werden, um den Zufahrtsverkehr gleichmäßiger auf beide Straßen zu verteilen.

Entlang des öffentlichen Fußweges am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der fußläufigen Zuwegung vom Heikendorfer Weg sind überdachte Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

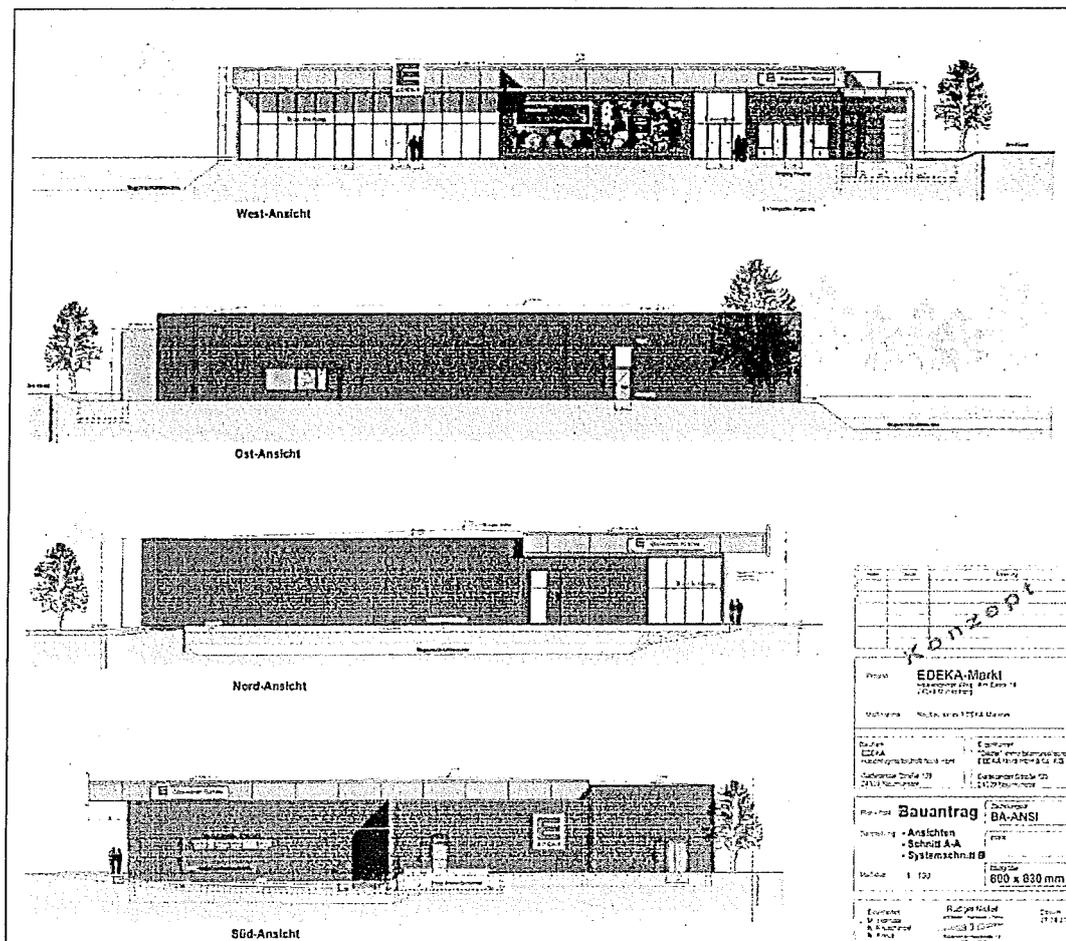
Die Anlieferung des Marktes soll im Süden des Gebäudes erfolgen, wo die eigentliche Anlieferungszone vorgesehen ist. Die Anlieferzone kann über beide Zufahrten angefahren werden.

Der derzeitige Stand der Vorhabenplanung sieht vor, nach Abbruch des bestehenden Marktgebäudes im westlichen Vorfeld des künftigen Marktgebäudes einen Parkplatz mit ca. 82 Stellplätzen zu errichten. Es ist vorgesehen, innerhalb der Stellplatzanlage und auf der zentralen Grünfläche Baumpflanzungen vorzunehmen, deren Standorte auf die derzeitige Planung der Stellplatzanlage abgestimmt sind. Die Fahrwege sollen zur Reduzierung der Abrollgeräusche der Einkaufswagen in Asphalt oder mit einem Pflaster mit sehr schmaler Fuge und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.

LAGEPLAN (ERSTELLT VON NICKEL ARCHITEKTEN, LÜBECK, 09/2014)



ANSICHTEN (ERSTELLT VON NICKEL ARCHITEKTEN, LÜBECK, 09/2014)



Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind zur optischen Einbindung der Stellplatzanlage Heckenpflanzungen vorgesehen.

Das geplante Marktgebäude ist mit einem Flachdach vorgesehen. Es soll entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung eine Gebäudehöhe von ca. 7,00 m aufweisen.

Die bauliche Gestaltung ist bezüglich der Fassaden mit rotem Verblendmauerwerk in Verbindung mit großformatigen, farblich abgestimmten Fassadenplatten vorgesehen.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes verändert. Die Bebauung wird großflächiger als bisher und zukünftig in bisher unbebaute Bereiche hineinrücken. Es wird zu einer zusätzlichen Versiegelung und einer Beeinträchtigung bzw. Entfernung von Grünstrukturen führen.

Da sich das Grundstück in städtebaulich integrierter Lage befindet, werden jedoch keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen in Anspruch genommen. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes und am Heikendorfer Weg im Bereich der geplanten Einfahrt werden durch die Planung vorhandene Baumpflanzungen entfallen müssen. Hierfür wird innerhalb des Plangebietes Ersatz bereitgestellt.

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Vergrößerung des Marktes erhöhen, ist jedoch auch nach Aussage des Lärmgutachtens unter Beachtung der dort genannten Vorgaben (z.B. keine Nutzung der Stellplatzanlage in der Nachtzeit) als verträglich zu angrenzenden Nutzungen einzustufen.

Durch die Neuordnung der Stellplatzanlage und die Schaffung eines zusätzlichen Zufahrtbereiches zum Heikendorfer Weg entsteht eine neue Zufahrtssituation. Mit der gestalterischen Ausbildung der Zufahrt soll die künftige örtliche Situation klar und sicher ausgebildet werden. Es ist beabsichtigt, den Straßenraum des Heikendorfer Weges durch die Anpflanzung von dort typischen Linden aufzuwerten.

Mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen durch die geplante Bebauung bzw. Konflikte werden im Rahmen der Planung begutachtet und soweit erforderlich gelöst.

Auf benachbarte Einzelhandelsstrukturen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das Kapitel 4.5 und die Fortschreibung der Wirkungsanalyse verwiesen, die dieser Begründung in Anlage beigefügt ist.

Der Gemeinde Mönkeberg ist bewusst, dass es durch die vorliegende Ansiedlung zu keinerlei schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandelsstrukturen sowohl in den Nachbargemeinden Heikendorf und Schönkirchen als auch in der Landeshauptstadt Kiel kommen darf. Der Nachweis ist durch entsprechende Gutachten erbracht worden. Eine Erweiterung über die jetzt beabsichtigte Größenordnung der Nutzung hinaus ist nicht beabsichtigt. Die Gemeinde Mönkeberg wird sich hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels auch weiterhin mit der Stadt Kiel abstimmen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte auf Ebene der Flächennutzungsplanung entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, die Erweiterung des Marktes am bestehenden, gut integrierten und im Ort gewohnten Standort zu ermöglichen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden innerhalb des Vorhabenstandortes unterschiedliche Lösungen bezüglich verschiedener Aspekte der Planung untersucht. Dies waren insbesondere

- der Standort des geplanten Marktgebäudes,
- die Aufteilung der Stellplatzanlage,

Der derzeit vorliegende Entwurf des B-Planes spiegelt das Ergebnis der Prüfung der genannten Aspekte wieder.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festzusetzende Baugebiet soll die Errichtung des Neubaus für einen Lebensmittelmarkt ermöglichen und wird deshalb nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² sowie den zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche sind ein Vollsortimentlebensmittelmarkt sowie weitere ergänzende Nahversorgungsangebote zulässig.

Weitere Regelungen zu Randsortimenten oder zulässigen Sortimentsstrukturen werden nicht getroffen, da eine Gefährdung bestehender Einzelhandelsstrukturen durch die vorgenommene Festsetzung zur Art der Nutzung nicht zu befürchten ist.

Die Eingrenzung auf einen Vollsortimentlebensmittelmarkt erfolgt, da bei der allgemeinen Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten auch sogenannte Discountmärkte zulässig wären. Diese Märkte haben auf Grund ihres anders gelagerten Warensortimentes und des zu erzielenden Umsatzes je m² Verkaufsfläche bei gleicher Verkaufsflächengröße andere Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und könnten sich ggf. schädlich auf diese auswirken. Der für die vorliegende Ansiedlung angestrebte höhere Anteil an Discountartikeln innerhalb des Marktes wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden kann, wobei mit dessen Ausweisung ein gewisser Spielraum für die Positionierung des geplanten Gebäudes gelassen wird.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen (GR = 2.000 m²) sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch eine exakte Festsetzung für die Höhe des Gebäudes gesteuert. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe als absoluter Wert, die örtliche Topografie berücksichtigend, mit 26,75 m über NN (Normal Null) festgesetzt ist.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und der Höhenfestsetzung ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung insbesondere durch die Stellplatzanlage wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem Maximalwert von 5.100 m² zulässt.

6.1.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, da innerhalb der überbaubaren Fläche lediglich Gebäude mit Längen bis 50,0 m möglich sind.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig, da sie für die Sondergebietsnutzung nicht erforderlich und erwünscht sind.

Andere Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen zulässig.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Zur verträglichen Einfügung der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden die grundlegenden gestalterischen Vorgaben als örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen. Geregelt werden die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer verträglichen Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild sowie im Sinne der Absicherung des mit der Gemeinde abgestimmten Konzeptes der geplanten Bebauung werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen bezüglich der Material- und Farbgebung im erforderlichen Umfang geregelt.

Zur Bebauung ist festgesetzt, dass die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig ist in rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk. Hiermit wird die prägende Gestaltung der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 40% der Gesamtfassadenabwicklung auch die Verwendung von großformatigen Fassadentafeln oder profilierten Metalltafeln mit nicht reflektierender Oberfläche zulässig. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Weitergehende gestalterische Vorgaben zur Bebauung werden nicht getroffen, da sie für die städtebauliche Einfügung des Vorhabens nicht erforderlich sind.

6.2.2 Gestaltung der Werbeanlagen

Ein Lebensmittelmarkt auch in verkehrsgünstiger Lage wird durch Werbung auf sich aufmerksam machen müssen, um Kundschaft anzusprechen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage der Gemeinde befindet und hier neben den Belangen der Ortsbildbewahrung auch nachbarliche Belange im Sinne von Rücksichtnahme zu beachten sind, werden auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Hochbaukonzeptes die Art und der Umfang von freistehenden und am Gebäude angebrachten Werbeanlagen abschließend geregelt.

Nach der Maßgabe der entsprechenden Festsetzung sind Werbeanlagen an Gebäuden auf Grund der Lage des Gebäudes nur an der Nord-, West- und Südfassade der Gebäude zur Stellplatzanlage oder zu den Straßen „Am Eksol“ und „Heikendorfer Weg“ hin ausgerichtet zulässig und dürfen die am Ort der Anbringung vorhandene Gebäudehöhe nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die Hauptwerbeanlage an der Westfassade, die hier die Gebäudehöhe um maximal 0,75 m überschreiten darf.

Zur maßvollen Einfügung von Werbeanlagen an Gebäuden in die bauliche Gestaltung sind diese in ihrer Anzahl und maximalen Einzelgröße beschränkt.

Darüber hinaus wurden Regelungen zur Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen sowie zu deren Standort, Höhe und Größe aufgenommen. Da der Lebensmittelmarkt in erster Linie der Nahversorgung dienen soll, werden derartige Anlagen auf konkrete Standorte sowie in ihrer Höhe und Größe auf ein städtebaulich verträgliches und dem Ort angemessenes Maß beschränkt.

Die Regelung zur Anzahl und zur Ausbildung der Fahnenmasten mit innenliegenden Seilen dient der Minimierung der Lärmbelastigungen durch derartige Anlagen.

Fremdwerbung ebenso wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

6.2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind vorrangig Regelungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen vorgesehen.

Zugunsten des Oberflächenwasserabflusses sind die Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie Wege- und Platzflächen mit Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fuganteil oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Zugunsten der Eingrünung der Stellplatzanlage ist diese zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Am Eksol“ und „Heikendorfer Weg“ hin mit einer Laubholzhecke aus standortgerechten, heimischen Arten einzufrieden.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende übergeordnete Zielsetzungen der Grünordnungsplanung werden durch die vorliegende Planung verfolgt:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Baumstandorte soweit möglich,
- Minimierung der Versiegelung (z.B. durch Anlage teilversiegelter Stellplätze) und Ausgleich der Versiegelungsfolgen,
- Anlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Begrünung der Fläche für Stellplätze.

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze und zu Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage getroffen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume werden, soweit sie an ihrem Standort nachhaltig zu erhalten sind, als zu erhaltend festgesetzt. Bei Abgang einzelner Gehölze ist entsprechender Ausgleich zu leisten.

Innerhalb der Stellplatzanlage des Marktes sind zu dessen Grüngliederung Baumpflanzungen festgesetzt. Die Standorte sind auf den konkreten Entwurf der Stellplatzanlage abgestimmt. Sollten sich hier im Zuge der Planung Änderungen ergeben, so können die Standorte auch abweichen solange die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt. Um gute Standortbedingungen für die Bäume zu erreichen, sind Regelungen zu Mindestqualitäten sowie zur offenen Vegetationsfläche getroffen worden.

Die innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzte private Grünfläche dient der Grüngestaltung der Stellplatzanlage.

Weitergehende Erläuterungen zu grünplanerischen Aspekten können auch dem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

7. UMWELTPLANUNG

Um die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung ausreichend zu würdigen, ist von dem Büro ALSE GmbH aus Selent ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Die sich daraus ergebenden wesentlichen Aussagen sind im Folgenden kurz zusammengefasst worden:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Durch das gewählte Verfahren nach § 13a reduziert sich der bei der vorliegenden Planung ausgleichspflichtige Eingriffsanteil um den Aspekt der zusätzlichen Flächenversiegelung und beschränkt sich vor allem auf Belange des Arten- und Biotopschutzes.

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung führt die Untersuchung aus, dass die Erhaltung wesentlicher Anteile des Baumbestandes im Verlauf der Straße „Am Eksol“ sowie der Großbäume im Verlauf des Heikendorfer Weges Eingriffsvermeidungen und Eingriffsminderungen bilden. Auch der Erhalt der Gehölzpflanzungen im nördlichen Flächenanteil um den Teich wird hierzu gerechnet.

Die Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Schutzzeiten für die Beseitigung von Gehölzen (während der Brutzeit der Vögel) sowie für den Gebäudeabbruch (während der Aufzuchtzeiten der Jungen der Fledermäuse) werden als artenschutzrechtliche Vermeidung angeführt.

Hinsichtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden für den Entfall der Bäume entlang des Heikendorfer Weges und an der östlichen Grenze des Plangebietes insgesamt 11 neue Baumstandorte vorgesehen. Hiervon befinden sich 8 vorgesehene Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlage und im Verlauf der Südostseite des Heikendorfer Weges sind 3 neue Allee- bzw. Straßenbäume vorgesehen.

Für die drei nördlich der Straße „Am Eksol“ entfallenden Bäume sind drei Neupflanzungen in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

Als Arten sind für die Bäume im Heikendorfer Weg die Winterlinde (*Tilia cordata*) und für die Südseite der Straße und auf der zentralen Stellplatzanlage Feldahorn (*Acer campestre*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorgesehen.

Für die vermutete Beseitigung von Habitatstrukturen der Fledermäuse am bestehenden Gebäude ist ein zeitlich vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) herzustellen. Hierzu sind an geeigneten Bäumen der Umgebung zumindest 10 Fledermauskästen fachgerecht zu installieren. Dies muss zeitlich deutlich vor dem Gebäudeabbruch erfolgen, um den Tieren ein Ausweichquartier anzubieten.

Mit Übernahme der beschriebenen Inhalte als Maßnahmen in die Festsetzungen des B-Planes bzw. vertraglicher Regelungen und fachgerechter Ausführung der beschriebenen Maßnahmen können die zu erwartenden, beschriebenen Eingriffsaspekte als kompensiert gelten.

Weitergehende Aussagen können dem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Zur Beurteilung der durch den Betrieb des Nahversorgungsmarktes zu erwartenden Geräuschemissionen und zur Bestimmung von ggf. zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist durch das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Zu den Geräuschen auf dem Betriebsgrundstück zählen die Anliefervorgänge auf dem Marktgelände, Parkvorgänge der Mitarbeiter und Kunden mit Berücksichtigung der Geräuschentwicklung der Einkaufswagen sowie die Lärmentwicklung der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung, Entsorgung von Kartonagen).

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und teilweise auch gemischter Bebauung umgeben. Dementsprechend und auf Grundlage der jeweiligen Ausweisung im F-Plan bzw. bestehender B-Pläne wurde in der Untersuchung der jeweilige Schutzanspruch der ausgewählten Immissionsorte bestimmt. Die bestehende Tankstelle nordwestlich des Plangebietes wird als Vorbelastung in die Untersuchung einbezogen.

Die Untersuchung erfolgte für die Beurteilungszeiträume tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie für die zwei Planfälle Betrieb des Marktes werktags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Planfall 1) und Betrieb des Marktes am Sonntag zwischen 11:00 Uhr und 19:00 Uhr (Planfall 2).

Die Empfehlungen des Gutachtens für die Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Eine Nachtanlieferung im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr führt zu starken Überschreitungen der Beurteilungspegel und der Maximalpegel an nahezu allen Immissionsorten. Da diese auch infolge der Lkw-Fahrten bedingt sind, können keine wirksamen Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung erfolgen. Eine Nachtanlieferung ist daher auszuschließen.

Bei einer Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Maximalpegel von bis zu 65 dB(A) infolge des Kofferraumdeckelschlagens erreicht, so dass der Immissionsrichtwert für den Beurteilungszeitraum NACHT für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr ist daher auszuschließen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum TAG sowie zur Gewährleistung des aktuellen Standes der Technik sind folgende Lärmschutzmaßnahmen auf dem Kundenparkplatz erforderlich:

- Ausbildung der Fahrgassen in ebenem Pflaster
- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen
- Abschirmung der Einkaufswagensammelboxen gegenüber der zu schützenden Bebauung

Für den Planfall 1, dem Betrieb des Marktes an einem Werktag werden sowohl hinsichtlich der Zusatzbelastung als auch der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Für den Planfall 2, dem Betrieb des Marktes an einem Sonntag werden hinsichtlich der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Hinsichtlich der Gesamtbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einem Immissionsort um 1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind infolge der Vorbelastung aus der vorhandenen Tankstelle bedingt.

Entsprechend Abschnitt 3.2.1, Abs. 3 der TA Lärm ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung hinzunehmen, sofern dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Da im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen von einem mittleren Spitzentag ausgegangen wird sowie die Literaturangaben mit den oberen Emissionskennwerten zugrunde gelegt werden, sind die berechneten Beurteilungspegel als maximal zu erwartende Geräuschbelastungen anzusehen. Weiterhin ist der Stand der Technik durch die genannten Lärmschutzmaßnahmen und Einschränkungen erreicht.

Hinsichtlich der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind die Kriterien der TA Lärm nicht erfüllt, so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sind.

Entsprechend der Vorgaben des BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß

beschränkt werden. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Anlieferung ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr.
- Nutzung des Kundenparkplatzes ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.
- Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm bei gleichzeitigem Einsatz lärmarmen Einkaufswagen oder Fahrgassen in Asphalt.
- Abschirmung der Einkaufswagenbox gegenüber der zu schützenden Bebauung.

Soweit festsetzungsfähig sind die entsprechenden Regelungen als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen worden. Die nicht festsetzungsfähigen, aber für den konfliktfreien Betrieb des Marktes erforderlichen Regelungen (z.B. keine Nachtanlieferung, keine Nutzung der Stellplatzanlage in der Nacht) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vertraglich zu regeln.

Als weitere Regelung zur Minimierung der Lärmbelastung sind Fahnenmasten als Werbeträger in ihrer Anzahl auf maximal drei Fahnenmasten begrenzt. Die Masten sind dabei mit innenliegenden Seilzügen auszustatten.

Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen gibt die lärmtechnische Untersuchung den Hinweis, dass alle im Gutachten ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten einzuhalten sind.

Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts nur die Emittenten der Haustechnik in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten. Sollte die Lage und Anzahl der Emittenten (Lüftung, Verflüssiger) verändert werden, ist der Schallgutachter hinzuzuziehen.

Weitergehende Aussagen können der lärmtechnischen Untersuchung entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Unverhältnismäßige Lärmbelastungen aus dem Umfeld, die auf das Plangebiet einwirken könnten, liegen nicht vor. Insofern sind diesbezüglich keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

9. ERSCHLIEßUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Marktes ist auch zukünftig von der Straße „Am Eksol“ aus vorgesehen. Zusätzlich soll eine Zufahrt vom Heikendorfer Weg aus vorgesehen werden, um den Zufahrtsverkehr gleichmäßiger auf beide Straßen zu verteilen. Die Stellplatzanlage umfasst Stellplätze für ca. 83 Fahrzeuge.

Zur verkehrlichen Erschließung des Marktes ist durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das die Leistungsfähigkeit der Zufahrten untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung des Rad- und Fußverkehrs ausgesprochen hat. Die Ergebnisse des Gutachtens stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

„Zur Schaffung einer Datengrundlage wurde durch das Gutachterbüro eine Verkehrserhebung an der bestehenden Grundstückszufahrt des Verbrauchermarktes im Zuge der Straße „Am Eksol“ sowie am Knotenpunkt Heikendorfer Weg (K 51) und den Grundstückszufahrten der Tankstelle im Zuge des Heikendorfer Weges (K 51) durchgeführt.

Eine erstellte Verkehrsprognose berücksichtigt eine allgemeine Steigerung des Verkehrsaufkommens bis zum Jahre 2030 für alle Kraftfahrzeuge. Ausgehend vom Analysejahr 2012 findet demnach bis zum Prognosejahr 2030 eine allgemeine Verkehrszunahme um 3 % im Kfz-Verkehr und um 22 % im Schwerverkehr statt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des B-Planes Nr. 21 wird von einer Steigerung der bisherigen Verkehrserzeugung um ca. 45 % ausgegangen. Es ergibt sich demnach mit Entwicklung folgendes Verkehrsaufkommen:

- Tag: 1.800 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

- nachmittags: 190 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Die Verteilung des jetzigen Verkehrsaufkommens ist durch die erfolgte Verkehrserhebung an der Grundstückszufahrt des bestehenden Verbrauchermarktes bekannt. Durch die geplante zusätzliche Grundstückszufahrt im Zuge des Heikendorfer Weges (K 51) findet eine Teilverlagerung von Kundenverkehren statt. Eine Aufteilung auf die Grundstückszufahrten ist auf Grundlage der Verkehrserhebung und Einwohnerverteilung des Einzugsgebietes erfolgt.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit für die Grundstückszufahrt im Zuge der Straße Am Eksol besteht sowohl in der Analyse 2012 also auch im Planfall 2030 eine sehr gute Qualitätsstufe „A“ des Verkehrsablaufes. Die Leistungsfähigkeit ist langfristig sichergestellt.

Für die Grundstückszufahrt im Zuge des Heikendorfer Weges (K 51) besteht im Planfall 2030 eine sehr gute Qualitätsstufe „A“ des Verkehrsablaufes. Die Leistungsfähigkeit ist langfristig sichergestellt.

Bezüglich des Rad- und Fußverkehrs wird die Aussage getroffen, dass das Grundstück des Verbrauchermarktes von Geh- und Radwegen allseits umschlossen ist, so dass eine gute Anbindung an das vorhandene Netz besteht.

Im Fazit bzw. der Empfehlung des Gutachtens wird die Aussage getroffen, dass die angedachte Erschließung des erweiterten Verbrauchermarktes über zwei Grundstückszufahrten eine langfristig leistungsfähige Anbindung an das bestehende Straßennetz darstellt. Insbesondere werden keine baulichen Abbiegehilfen im Zuge des Heikendorfer Weges (K 51) erforderlich.

Es wird auf den zwischen dem Heikendorfer Weg (K 51) und der Stellplatzanlage abgerückt verlaufenden gemeinsamen Geh- und Radweg verwiesen, der höhenmäßig niedriger als die Fahrbahn liegt. Im Rahmen der weiteren Planung sollte hier sichergestellt werden, dass an der geplanten Grundstückszufahrt ausreichend gute Sichten auf den Radverkehr gewährleistet werden können.“

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Sichtfelder für die Ausfahrt von der Stellplatzanlage dargestellt. Diese sind bemessen für eine auf dem Heikendorfer Weg gefahrene Geschwindigkeit von 50 km/h. Die Zufahrt befindet sich im Bereich einer Tempo-30-Zone jedoch sollte hier auch auf Hinweis und Forderung des LBV-SH auf Grund des gekrümmten Straßenverlaufes eine größere Sichtweite vorgesehen werden.

Zur Planung des neuen Einmündungsbereiches ist zwischenzeitlich eine konkrete Erschließungsplanung erarbeitet worden. Eine Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit dem LBV-SH ist ebenfalls erfolgt und eine Zustimmung zu den Maßnahmen von dort eingeholt worden.

Durch die konkrete Planung haben sich Veränderungen im Einmündungsbereich zum Heikendorfer Weg ergeben. Dies sind die Breite der Zufahrt mit den erforderlichen Sichtdreiecken, der Fortfall von zwei zunächst als zu erhaltend vorgesehenen Bäumen sowie Anzahl und Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum des Heikendorfer Weges.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung ist neben der Fahrerschließung auch eine separate Erschließung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die sich östlich der Zufahrt vom Heikendorfer Weg befindet. Die Erreichbarkeit des Marktes ist auch über den parallel zum Regenwasserrückhaltebecken verlaufenden Fußweg gegeben. Die Flächen sind als öffentliche bzw. auf dem Marktgelände als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entsprechend festgesetzt.

Das Gebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Im Bereich des Marktgrundstückes befinden sich Bushaltestellen für beide Fahrtrichtungen.

Entlang des öffentlichen Fußweges am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der fußläufigen Zuwegung vom Heikendorfer Weg sind überdachte Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Die Anlieferung des Marktes soll im Süden des Gebäudes erfolgen, wo die eigentliche Anlieferungszone vorgesehen ist. Die Anlieferzone kann über beide Zufahrten angefahren werden.

Weitergehende Aussagen insbesondere zur Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung können dem Verkehrsgutachten entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

9.2. Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen für alle Versorgungsarten an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, befinden sich in der Straße „Am Eksol“ sowie im Heikendorfer Weg.

Regen- und Schmutzwasser können ebenfalls an die im Heikendorfer Weg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers wird es durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes und der dadurch ausgelösten Vergrößerung der befestigten Flächen zu einer verstärkten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das vorhandene Leitungsnetz kommen. Sollte Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden müssen, so ist vorgesehen, innerhalb der Fläche der Stellplatzanlage Staukanäle einzurichten. Für die weitere Vorplanung ist ein Fachbüro in die Planungen einbezogen worden, um ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Das geplante Gebäude rückt unmittelbar an das nördlich gelegene vorhandene Regenwasserrückhaltebecken heran. Hier sind zur Gebäudeabfangung bauliche Maßnahmen in Form einer Stützwand vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahmen wird angedacht auch weitere Bereiche des Rückhaltebeckens umzugestalten. In jedem Fall soll jedoch die Reinigungszufahrt zum Becken freigehalten sowie die derzeitige Einstaufläche des Beckens unverändert belassen werden. Alle baulichen Maßnahmen am Becken sind mit dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV) abzustimmen.

Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens für die Feuerwehr und für Unterhaltungsmaßnahmen wird im Rahmen der Planung sichergestellt. Die für die Erhaltung der Funktionen des Beckens erforderlichen Pflegemaßnahmen werden auch weiterhin durch die Gemeinde bzw. den Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde durchgeführt.

Für das vorliegende Planvorhaben ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden anzusetzen. Die ausreichende Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem örtlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen. Durch die ausreichend dimensionierten Verkehrsflächen auf dem Marktgrundstück sowie die Zufahrten vom Heikendorfer Weg sowie der Straße „Am Eksol“ kann das Marktgelände zum Zwecke der Abfallentsorgung auch von Müllfahrzeugen befahren werden. Eine gesonderte, ausreichend dimensionierte Bereitstellungsfläche für Müll ist daher nicht erforderlich.

Die Stadtwerke Kiel weisen darauf hin, dass vorhandene Leitungstrassen jederzeit zugänglich sein müssen, bei Bebauungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m und bei Baumpflanzungen von 1,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten ist und im Bereich der Leitungen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden dürfen. Die ausführende Tiefbaufirma ist verpflichtet, vor Baubeginn die aktuellen Bestandspläne für den Baubereich in der Plankammer der Stadtwerke, Uhlenkrog 32-34 (Gebäude 11), Tel. 0431/594-2279, abzuholen. Der Baubeginn und die Ansprechpartner der ausführenden Tiefbaufirma sind den Störungsstellen der Stadtwerke Kiel mitzuteilen.

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass sich im Planbereich Fernmeldeanlagen befinden. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Abschließende Nachweise insbesondere zur Ableitung des Oberflächenwassers und zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Das Archäologische Landesamt weist auf Nachfolgendes hin. „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG [= Denkmalschutzgesetz] (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

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. Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Mönkeberg entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Mönkeberg, den 07.01.2015



Heinze

- Der Bürgermeister -

Anlage: Pflanzliste

Straßenbäume im Heikendorfer Weg (Teil B Textziffer 4.3):

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume innerhalb der Stellplatzanlage (Teil B Textziffer 4.2):

Feldahorn (*Acer campestre*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Heckenpflanzung (Teil B Textziffer 7.2):

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)