

# GEMEINDE OSTERRÖNFELD

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel (K 75 / K 76)“



(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)

## Begründung zum Satzungsbeschluss

17.02.2014

### **AC** PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan	4
2.2.	Regionalplan	5
2.3.	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	5
2.4.	Landschaftsrahmenplan	6
2.5.	Flächennutzungsplan	6
2.6.	Landschaftsplan	7
<b>3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Lärmuntersuchung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsgutachten</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>15</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3.	Bauweise, Baugrenzen	16
7.4.	Verkehrsflächen	17
7.5.	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.6.	Gestalterische Festsetzungen	17
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>21</b>

## 1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Osterröfnfeld plant die Verlagerung eines am Verkehrskreisel K 75 / K 76 bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite. Sie stellt zu diesem Zweck die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 "Gewerbeareal am Kreisel (K 75 / K 76)" auf. Zudem ist die Errichtung einer Bankfiliale und einer Tankstelle vorgesehen.

Der Geltungsbereich (ca. 1,6 ha) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 befindet am östlichem Ortseingang Osterröfnfelds, im Bereich Kieler Straße / K 76 und umfasst das Flurstück 40/43.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 verbunden, da bislang als Kleingartengelände festgesetzte Teilflächen nunmehr überplant werden.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 20

Parallel erfolgt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes der die bestehenden Handelseinrichtungen südlich der Kieler Straße neu ordnet. Für den Bebauungsplan Nr. 26 und die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit und die TÖB-Beteiligung durchgeführt. Im einzelnen bedeutet dies,

dass im Bebauungsplan Nr. 26 folgende maßgeblichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen getroffen werden:

- Bestehender EDEKA-Markt: max. 2.000 m<sup>2</sup>
- Mall, Shops, Windfang: max. 400 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt (ehemals Aldi): max. 800 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt: max. 600 m<sup>2</sup>

Im Laufe des Verfahrens sollen die Nutzungen in Hinblick auf die Fachmärkte überprüft und konkretisiert werden. Dies betrifft insbesondere auch auf den möglichen Erhalt des bestehenden Ernstings-Markt zu.

Im Ergebnis wird der gesamte Einzelhandelskonzentration am östlichen Ortseingang Osterrönfelds gesamthaft neu geordnet und geregelt.

## **2 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **2.1. Landesentwicklungsplan**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2010 gehört Osterrönfeld zu den Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg an.

Durch die Errichtung des „Neuen Hafen Kiel-Canals“ erhält die Gemeinde Osterrönfeld eine besondere Bedeutung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und wird sich zukünftig als ein attraktiver Ansiedlungsraum für neue Unternehmen etablieren.

Darüber hinaus wird die besonders gute überörtliche Anbindung durch die B 77, die BAB 7 und die dargestellten Bahnstrecken deutlich.



Abb.: Ausschnitt aus dem LEP (2010)

## 2.2. Regionalplan

Für das Umfeld des Geltungsbereiches wird im Regionalplan, über die Darstellungen der Landesraumordnung hinausgehend, der Bereich der Wehrauniederung als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt.

Aufgrund der engen Stadtgrenzen in Verbindung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes besitzt Rendsburg kaum noch Reserven für eine flächenhafte Entwicklung. Da die benachbarten Gemeinden wie in diesem Fall Osterrörfeld über ausreichend geeignete Flächen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung verfügen erhalten diese eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Zwischen der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrörfeld ist im Rahmen eines Vertrages über eine interkommunale Zusammenarbeit ein fairer Interessenausgleich vereinbart worden.

## 2.3. Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Die im Kapitel Planungsanlass beschriebenen Entwicklungen sind Gegenstand der Planungen der Gebietsentwicklungsplanung. Insbesondere die Fragen bezüglich der Einzelhandelsentwicklung wurden mit allen Beteiligten Städten und Gemeinden abgestimmt.

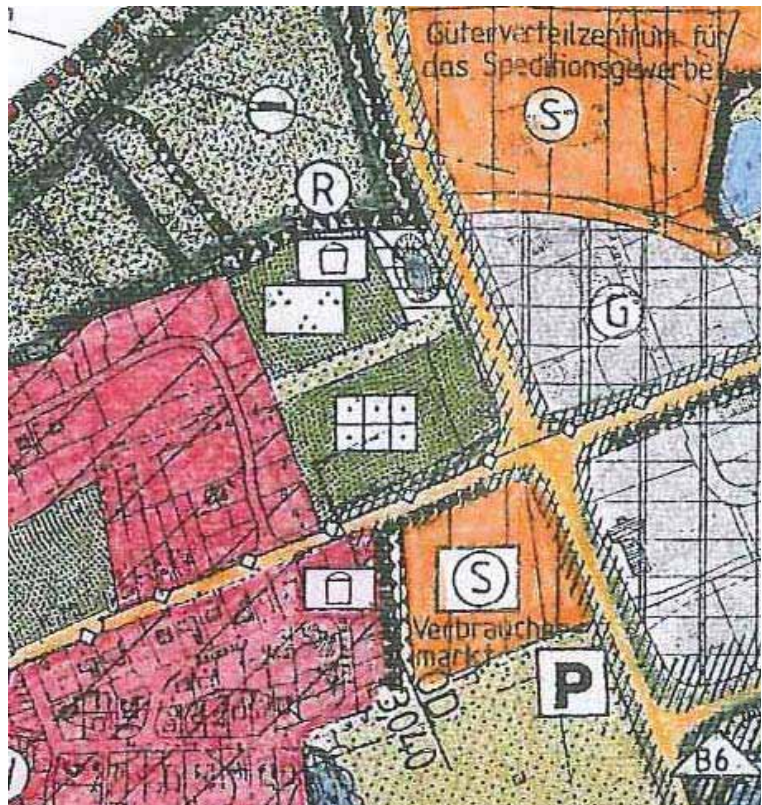
## 2.4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bereich der Wehrauniederung als gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 Hektar) gemäß § 15 a LNatSchG dar. Außerdem befinden sich östlich entlang des Kanals Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems.

## 2.5. Flächennutzungsplan

Derzeit ist der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche bzw. ein Regenrückhaltebecken. Südlich, an die Kieler Straße anschließend befindet sich ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt. Östlich sind jenseits der K 76 gewerbliche Bauflächen und westlich Wohnbauflächen dargestellt.



Auszug: Flächennutzungsplanes

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Discounter, Tankstelle, Bank, Büro“, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Auszug: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für die Fläche keine planerische Aussage.

## 3 Verkehrserschließung

Auszug aus:  
Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Gewerbeareals in der Kieler Straße in 24783 Osterröfnfeld, WVK Neumünster Mai 2011

### Aufgabenstellung

In der Gemeinde Osterröfnfeld ist die Ansiedlung des Gewerbeareals „Am Kreisel“ im Zuge der Kieler Straße (K 75) geplant. Hierbei soll auf dem Grundstück nördlich der Kieler Straße (K 75) und westlich der Kreisstraße K 76 anstatt der ehemaligen Kleingartennutzung zukünftig eine Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung stattfinden. Die Erschließung der geplanten Stellplatzanlage für den Kundenverkehr des Gewerbeareals soll über einen gemeinsamen Knotenpunkt mit der bestehenden Zufahrt zum Einkaufszentrum südlich der Kieler Straße (K 75) sowie über eine Zufahrt im Zuge der östlich angrenzenden Kreisstraße K 76 erfolgen. Hierbei ist vorgesehen den genannten gemeinsamen Knotenpunkt in der Kieler Straße (K 75) als Kreisverkehrsplatz auszubilden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind die Leistungsfähigkeiten der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung des Rad- und Fußverkehrs auszusprechen.

#### Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurde am Dienstag, den 05.04.2011 eine Verkehrserhebung am Kreisverkehrsplatz Kieler Straße (K 75 / K 76) / Bundesautobahn A 210 sowie an der Grundstückszufahrt des südlich der Planung vorhandenen Einkaufszentrums durchgeführt.

#### Verkehrsaufkommen

Durch die genannten Gebietsentwicklungen ergeben sich für das geplante Gewerbeareal „Am Kreisel“ in der Summe aus Quell- und Zielverkehr 368 Kfz/h davon 1 Lkw/h bzw. 4.211 Kfz/24h davon 18 Lkw/24h.

#### Verkehrsverteilung

Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an den geplanten Grundstückszufahrten wird entsprechend der am Nachmittag erhobenen Verkehrsverteilung des südlich der Kieler Straße (K75) bestehenden Einkaufszentrums angesetzt. Aufgrund der Gleichartigkeit der Geschäftsnutzung kann von einer annähernd identischen Verteilung ausgegangen werden.

#### Planfall 2030

Der Planfall berücksichtigt die allgemeine Verkehrssteigerung bis zum Prognosejahr 2030. Desweiteren werden die zusätzlichen Verkehre durch das Gewerbeareal „Am Kreisel“ berücksichtigt. Als ungünstige Annahme wird hier das Verkehrsaufkommen vollständig als Neuverkehr zum Ansatz gebracht und somit ein Mitnahmeeffekt aus dem vorhanden Verkehr vernachlässigt.

#### Leistungsfähigkeit

Der bestehende Kreisverkehrsplatz Kieler Straße (K75 / K 76) / Bundesautobahn A 210 weist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2001/2009 (1) auch langfristig für den Planfall 2030 mit Entwicklung eine ausreichende Qualitätsstufe „D“ des Verkehrsablaufes auf und ist somit in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die geplanten Grundstückszufahrten sind im Planfall mit Entwicklung mit der Qualitätsstufe „A“ bzw. „B“ sehr gut bis gut leistungsfähig.

Es wird deutlich, dass aufgrund der vorhandenen Knotenpunktabstände keine gegenseitige negative Beeinflussung zwischen den Kreisverkehrsplätzen besteht, da Staulängen von 36m nicht überschritten werden. Ebenfalls tritt keine Überstauung der geplanten Grundstückszufahrt im Zuge der Kreisstraße K 76 ein.

#### Rad- und Fußverkehrsführung

Gemäß des Planungskonzeptes sind in allen Knotenpunktarmen des geplanten Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Kieler Straße (K 75) Mittelinseln mit Querungsstellen für den Fußverkehr vorgesehen, sodass eine gute fußläufige Wegeführung zwischen dem bestehenden Einkaufs-



zentrum und dem Gewerbeareal „Am Kreisel“ sowie zu den Wohngebieten im westlichen Verlauf und der Bushaltestelle im östlichen Verlauf der Kieler Straße (K 75) besteht. Eine Fußwegeführung auf der Stellplatzanlage sollte in der weiteren Objektplanung zur Führung des nicht motorisierten Kunden berücksichtigt werden. Die Radverkehrsführung im Gemeindegebiet wird derzeit überplant. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich im Bereich des Gewerbeareals die Benutzungspflicht ändert.

#### Empfehlung

Es werden bei Ansiedelung des geplanten Gewerbeareals „Am Kreisel“ keine baulichen Maßnahmen am bestehenden Kreisverkehrsplatz Kieler Straße (K 75 / K 76) / Bundesautobahn A 210 erforderlich.

Der geplante Kreisverkehrsplatz in der Kieler Straße (K 75) sowie die Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen im Zuge der Kreisstraße K 76 stellen eine langfristig leistungsfähige Erschließung sicher.

Es kommen zwei Varianten zur Radverkehrsführung in Frage:

- a) Benutzungspflichtiger Zweirichtungsradweg
- b) Führung auf der Fahrbahn mit Auf- / Ableitung auf den Radweg im Umfeld des geplanten Kreisverkehrplatzes.

Dem Fußverkehr sind Querungsmöglichkeiten in der Kieler Straße (K75) einzuräumen, was im derzeitigen Planungsstand durch den Kreisverkehrsplatz erfolgt. Es wird eine Fußgängerführung auf der Stellplatzanlage ausgehend von den öffentlichen Wegen im Norden, Osten und Süden zu den Gebäudeeingängen empfohlen. Für den Radverkehr wird eine Führung auf der Fahrbahn mit Aufleitung auf den Zweirichtungsradweg nach Schacht-Audorf und Schülldorf über einen Linksabbiegestreifen östlich des geplanten Kreisverkehrplatzes empfohlen. Der Radweg von Schacht-Audorf und Schülldorf wird benutzungspflichtig noch über die nördliche Kreisverkehrszufahrt geführt und westlich des Kreisverkehrplatzes auf die Fahrbahn geleitet.

Die Inhalte des Verkehrsgutachtens und die daraus resultierenden Empfehlungen werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

#### 4 Lärmuntersuchung

Auszug aus:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbeareals Am Kreisel“ der Gemeinde Osterröfnfeld, LAIRM CONSULT GmbH, 26. Juli 2013

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Osterröfnfeld geplanten Betriebe prognostiziert. Dabei wurde der aktuelle Planungsstand zugrunde gelegt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm. Als Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurden die vorhandenen Gewerbeflächen südlich der Kieler Straße und östlich der K 76 eingerechnet.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Lärmarme Einkaufswagen und Ausführung der Oberfläche der Stellplatzanlage als Betonsteinpflaster (Fugenbreiter kleiner 3 mm oder fugenlos);
- alternativ wären Standardeinkaufswagen bei einer asphaltierten Ausführung der Stellplatzanlage möglich;
- Lärmschutzwand entlang der Westseite der Ladezone des Discounters mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände (Länge etwa 4 m);
- Lärmschutzwand entlang der Stellplätze an der Westseite des Betriebsgrundstücks des Discounters mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände (Länge etwa 19 m);
- Einhausung der Einkaufswagensammelbox am Discounter an der West- und Südseite (Höhe der Wand mindestens 2,5 m).

Unter Berücksichtigung obiger Lärmschutzmaßnahmen wird den Anforderungen der TA Lärm an allen maßgebenden Immissionsorten entsprochen. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten. Geringfügige Überschreitungen aufgrund der Vorbelastungen beschränken sich auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A).

LKW-Anlieferungen in der Nacht sind am Aldi-Markt nicht möglich. Bereits eine LKW-Zufahrt und/oder Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung führen zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Unabhängig davon sind im Nachtabschnitt jedoch Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz < 2,8 t) im Eingangsbereich an der Ostseite des Discounters zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm tags und nachts eingehalten, sofern die obigen Lärmschutzmaßnahmen

umgesetzt werden.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt ist der geplante Betrieb mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich; ggf. notwendige Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Sämtliche Empfehlungen des Lärmgutachtens werden berücksichtigt. Da es sich dabei im wesentlichen um Maßnahmen handelt die durch die Festsetzungsmöglichkeiten nicht sichergestellt werden können, erfolgt die Sicherung der Maßnahmen durch die Einbeziehung in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

## 5 Einzelhandelsgutachten

Auszug aus:  
Osterrörfeld - Aldi Verlagerung, BulwienGesa AG 2012

Sonderstandort Verkehrskreisel in Osterrörfeld bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters aus der dortigen Fachmarktzeile in einen Neubau mit rd. 950 qm VKF auf der gegenüber liegenden Seite der Kieler Straße. Ferner wurde die optionale Nachnutzung der freiwerdenden Aldi-Altfläche durch Lebensmittel-Handel - wahrscheinlichstes Szenario ist derzeit eine VKF-Erweiterung von Edeka Hoof - in das Gesamtvorhaben einbezogen und geprüft.

Die durchgeführte Markt- und Wirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Osterrörfeld ist die einwohnerstärkste Gemeinde im Amt Eiderkanal und weist im regionalen Vergleich recht günstige makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf.
- Die Gemeinde verfügt über keinen zentralörtlichen Status, hat jedoch gemäß Regionalplan für den Planungsraum III K.E.R.N eine besondere "planerische Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsfunktion", die den Betrieb auch großflächigen Einzelhandels der Nahversorgung nicht ausschließt. Insoweit wurde auch das großflächige Bestandsobjekt seinerzeit zugelassen.

- Das Nahversorgungsangebot ist in Osterröfnfeld zwar asymmetrisch verteilt, insgesamt aber gut ausgebaut sowie leistungsstark. Die Gemeinde übernimmt mit dem Sonderstandort "Verkehrskreisel" faktisch auch Versorgungsfunktionen für das angrenzende, dünn besiedelte Umland.
- Das Planvorhaben dient in erster Linie dazu, dem in der Fachmarktzeile agierenden und dort nicht erweiterbaren Aldi-Discounter eine marktgerechte Neuaufstellung zu ermöglichen. Zudem ist am Altstandort auch die Stellplatzausstattung mittlerweile zu knapp bemessen; sie kann dort ebenfalls nicht erweitert werden.
- Bei dem Standort "Verkehrskreisel" handelt es sich um eine teilintegrierte, verkehrlich gut erreichbare Lage im Osten von Osterröfnfeld, die über eine langjährige Handelsvorprägung verfügt und sich für eine Verdichtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen anbietet. Der Standort erfüllt auf Grund seiner Siedlungsrandlage zwar nicht die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches, leistet aber gleichwohl faktisch den weitaus größten Anteil an der Nahversorgung für Osterröfnfeld und die angrenzenden Landgemeinden.
- Die im Rahmen der Wirkungsanalyse (Aldi-Verlagerung sowie Altflächennachnutzung mit Lebensmittel-Einzelhandel) ermittelten Verdrängungswirkungen auf die umliegenden Nahversorgungsnetze bleiben mit max. 6,4 % (in Schacht-Audorf) in verträglichen Größenordnungen. Überörtlich bestehen aus Gutachtersicht keine vorhabeninduzierten Verdrängungsrisiken.  
Lokal erhöht sich in Osterröfnfeld das Risiko einer auf Sicht abschmelzenden kleinteiligen Ortsversorgung. Es besteht durch ein erhebliches und nicht zu behebbendes Attraktivitätsgefälle jedoch bereits in der Ausgangslage und wird nicht durch das Erweiterungsvorhaben geschaffen. Zentrale Versorgungsbereiche sind dadurch nicht betroffen, weil Osterröfnfeld nicht über einen solchen verfügt. Der Standort "Verkehrskreisel" ist quasi der Ersatz hierfür; insofern ist seine marktgerechte Weiterentwicklung - verknüpft mit der Maßgabe, dass damit nicht die Nahversorgungsstrukturen in umliegenden Gemeinden gefährdet werden - durchaus konsequent.

Das Vorhaben bewegt sich mit Ausnahme des Kongruenz- und Zentralitätsgebotes (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung) im Rahmen landesplanerischer Vorgaben. Diese Zielabweichungen können toleriert werden, wenn sie durch regionale Vereinbarungen gedeckt werden. Das

ist hier durch die entsprechenden Leitlinien im regionalen Einzelhandelskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg/Büdelndorf ("GEP-Raum") der Fall.

Eine mögliche Flächenerweiterung des Edeka-Marktes über die im Einzelhandelskonzept vereinbarte Richtgröße von 2.000 qm VKF hinaus, welche für neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Supermärkte in den größeren GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung vorgeschlagen ist, würde sich in diesem Falle jedoch im baulichen Bestand vollziehen. Sie ist im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen B-Plans Nr. 26 grundsätzlich auch unabhängig vom Aldi-Neubau möglich, weil der B-Plan nur die zulässige Verkaufsfläche der Fachmarktzeile insgesamt regelt, nicht jedoch separat die zulässige Verkaufsfläche der einzelnen Fachmarkteinheiten.

Insofern greift die Leitlinie aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für eine Edeka-Erweiterung nicht.

#### Fazit

Gemäß der durchgeführten Analyse sind keine durch das Planvorhaben hervorgerufenen wesentlichen Beeinträchtigungen des Nahversorgungsnetzes umliegender Gemeinden zu erwarten, weder durch die Aldi-Verlagerung, noch durch das Gesamtvorhaben inkl. einer Nachvermietung der Aldi-Fläche an einen Lebensmittel-Einzelhändler.

In Osterröfnfeld selbst erhöht sich allerdings das bereits bestehende Risiko einer auf Sicht weiter abschmelzenden kleinteiligen Grundversorgung in Ortslage; dies ist ggf. durch die Gemeinde abzuwägen.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26 kann die freiwerdende Aldi-Fläche ohne Anpassung des Baurechts in den dortigen Edeka-Markt integriert werden. Die vorgeschlagene Verkaufsflächenlimitierung des Einzelhandelskonzeptes auf 2.000 qm VKF für neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Supermärkte in den größeren GEP-Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung kommt hier deshalb nicht zum Tragen.

Den Empfehlungen der Markt- und Wirkungsanalyse wird durch die ausschließliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche Rechnung getragen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsnutzungen südlich der Kieler Straße im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 bearbeitet und die notwendigen Steuerungen gesichert. Hierzu wurde eine weitgehende Vorabstimmung der Landesplanung vorgenommen.

## 6 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von den Überlegungen zur Ortsentwicklung (Ortsentwicklungskonzept AC Planergruppe, Itzehoe 2006) und den konkreten Ansiedlungswünschen von Aldi, der VR Bank und der Team Tankstelle wurde das vorliegende Konzept entwickelt.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen in Form des Lidl Marktes, Edeka, Aldi und arrondierender Nutzungen besteht in diesem Bereich bereits das Versorgungszentrum Osterröfnfelds. Eine Konzentration von Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich ist ausdrückliches Entwicklungsziel der Gemeinde Osterröfnfeld. Durch den Wunsch der Fa. Aldi an einer zeitgemäßen Erweiterung des Standortes ergab sich der Wunsch zur Verlagerung auf den vorliegenden Standort. Dazu kam der Wunsch der VR Bank sich in diesem Bereich anzusiedeln. Zudem ergab sich das Interesse von der Fa. Team an einer Tankstellenansiedlung.

Somit ergab sich die Notwendigkeit der Neuordnung des gesamten Versorgungszentrums. Die bestehenden Nutzungen im Bereich EDEKA südlich der Kieler Straße werden parallel in einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erarbeitet.

Die Konzeption des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 hat die möglichst schonende Integration der vorgesehenen Nutzungen in das Siedlungsgefüge zum Ziel. Daher werden potentiell stärker störende Nutzungen (Tankstelle) möglichst weit von der westlich angrenzenden Wohnnutzung vorgesehen. Zudem erfolgt die Kfz-Erschließung durch eine direkte Anbindung an die K 76. Die Verlagerung und Anordnung des Aldi-Marktes erfolgte unter der Zielsetzung die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren. Daher erfolgte die Anlage eines bepflanzten „Abstandsstreifens“ an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Anordnung sämtlicher störender Nutzungen (z. B. Anlieferung, Zugänge) an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite. Die hochwertige und repräsentative Architektur des Bankgebäudes soll zur Aufwertung der Ortseingangssituation am Kreisel genutzt werden, so daß die Errichtung des Gebäudes im unmittelbaren „Eckbereich“ des Geltungsbereiches am Kreisel vorgesehen ist. Diese städtebauliche Zielsetzung und die damit verbundene stufenweise Umsetzung des Bankkomplexes ist Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen. Zudem bietet die Neuordnung des gesamten Versorgungsbereiches die Möglichkeit die derzeit unbefriedigende Erschließungssituation durch eine gemeinsame Erschließung des nördlich und südlich der Kieler Straße gelegenen Teils durch einen Kreisverkehr zu verwirklichen.



Gemeinde Osterröfnfeld:  
Lageplan zum Gewerbeareal am Kreisel  
(Stand: 13.09.2013; M: 1:1.000)

PLANERGRUPPE  
STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

## 7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen, sind aus den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen abgeleitet.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden wesentliche zur Sicherstellung der Einfügung des Vorhabens notwendigen Festlegungen (u. a. Lärm, Gestaltung) ergänzend in Form vertraglichen Vereinbarungen gesichert.

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche des Versorgungszentrums werden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung differenziert in unterschiedliche Sondergebiete (Discounter, Tankstelle und Bank / Büro sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO“) festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass ausschließlich diese entsprechend des gemeindlichen Entwicklungszieles (vergl. Städtebauliches Konzept Kap. 6) gewünschten Nutzungen entstehen können.

nen.

Für die einzelnen Teilgebiete werden zusätzlich aus dem dargestellten Einzelhandelsgutachten abgeleitete maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

Diese differenzierten Festsetzungen sind zur Sicherstellung der funktionalen Einfügung in den Orts- und gemeindeübergreifenden Zusammenhang erforderlich.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der notwendigen genauen Kenntnis der hochbaulichen Ausformung der Gebäude im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine darauf abgestimmte Festsetzung der GRZ von 0,8. Diese Angabe entspricht, mit Rücksicht auf den groben Maßstab des Bebauungsplans, nahezu der vorliegenden hochbaulichen Planung und der Planung der Außenanlagen. Darin enthalten sind auch die notwendigen Stellplätze, die nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind.

Die festgesetzte Höhenentwicklung ist der vorliegenden hochbaulichen Planung entnommen, die Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen ist. Durch die intensive Auseinandersetzung mit der konkreten hochbaulichen Planung konnte bezüglich der Höhenentwicklung sichergestellt werden, dass eine Einfügung der Bebauung in das bauliche Umfeld, insbesondere bezüglich der westlich angrenzenden Wohnbebauung und des nördlich angrenzenden, höher gelegenen Fußweges sichergestellt ist. Ergänzend ist die entsprechend des hochbaulichen Entwurfes vorgesehene maximale Anzahl der Vollgeschosse für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt.

## **7.3. Bauweise, Baugrenzen**

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt entsprechend der hochbaulichen Planung. Die Anordnung des Aldi-Marktes erfolgt unter der Zielsetzung die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren. Daher erfolgt die Anordnung sämtlicher störender Nutzungen (z. B. Anlieferung, Zugänge) an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite. Die hochwertige und repräsentative Architektur des Bankgebäudes soll zur Aufwertung der Ortseingangssituation am Kreisel genutzt werden, so dass die Errichtung des Gebäudes im unmittelbaren „Eckbereich“ des Geltungsbereiches am Kreisel vorgesehen ist.

Entsprechend der hochbaulichen Planung erfolgt eine differenzierte Festsetzung in offener Bauweise bzw. bei Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand als festgesetzte abweichende Bauweise.



#### **7.4. Verkehrsflächen**

Die zur Erschließung der vorgesehenen Nutzungen notwendigen und in Anspruch zu nehmenden Verkehrsflächen (Zufahrtbereich an der K 76 und Neuanlage des Kreisels in der Kieler Straße K 75) werden als Verkehrsflächen in den notwendigen Dimensionierungen gesichert.

#### **7.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen auf die Darstellungen des Umweltberichtes ab. Daraus resultieren im wesentlichen Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume, die teils von ortsbildprägender Bedeutung sind, teils gestalterischen Anforderungen entsprechen. Zur Einbindung des Gebietes bzw. Abgrenzung der benachbarten Wohnbebauung werden des weiteren zu bepflanzende Flächen unterschiedlichen Charakters festgesetzt.

#### **7.6. Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen sind von den vorliegenden hochbaulichen Entwürfen abgeleitet. Dies betrifft sowohl die Dachformen als auch sämtliche Festsetzungen bezüglich der zu verwendenden Materialien für Dächer und Fassaden. Die vorliegenden, weitaus detaillierteren Entwürfe sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, so dass die bauliche Gestalt über die Festsetzungen hinausgehend differenziert gesichert ist.

Generelles Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es die Einfügung der vorgesehenen Nutzungen in die bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Aufgrund der aus den Nutzungen resultierenden stark unterschiedlichen Erscheinungsbilder der zukünftigen Gebäude wurde ein besonderes Augenmerk auf aufeinander abgestimmte Materialien und Farben von Dächern und Fassaden gelegt. Dieses ist umso wichtiger, da der Geltungsbereich den zukünftigen Ortseingang Osterröfnfelds darstellt und somit besondere Gestaltungsansprüche bestehen.

In diesem Zusammenhang besteht ebenfalls eine besondere Gestaltungsbedürftigkeit bezüglich der Lage und des Erscheinungsbildes von Werbeanlagen. Blink- und Wechselbeleuchtungen oder Werbeanlagen überhalb der Traufhöhe sind deshalb ausgeschlossen. Die Lage von Werbepylonen ist zudem durch Baufenster und Höhenbegrenzungen definiert, um auch in diesem Zusammenhang eine einheitliche Gestaltung aufrecht zu erhalten.

## 8 Ver- und Entsorgung

### **Frischwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der angrenzenden Bebauung, dessen Kapazitäten bereits ausreichend vorgesehen wurden. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt für alle zukünftigen Nutzer des Bebauungsplans über einen Anschluß des Gebietes an das vorhandene Versorgungsnetz in der Straße "Kanalredder" dessen Leitungen ausreichend dimensioniert sind.

### **Oberflächenwasserentwässerung**

Das Regenwasser der Erschließungsflächen wird noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes behandelt. Hierbei erfolgt eine Reinigung mit einer Rückhaltung.

Das Regenwasser wird im nordöstlichen Bereich der Erschließung in einem rd. 300 m langen, neu zu erstellenden Kanal an der K76 bis an den Übergabeschacht (Nr. 34a) herangeführt. Hier vereinen sich mehrere gemeindliche Kanäle vor der Einleitung in den Nord-Ostsee-Kanal.

Die Trasse verläuft zwischen Radweg und vorhandenem Knick. Die Gemeinde betreibt hier in paralleler Trasse einen Regenwasserkanal zur Ableitung des gedrosselten Ablaufes aus dem Regenrückhaltebecken, welches dem Bebauungsplan Nr. 20 nachgeschaltet ist. Dieser vorhandene Kanal bleibt von der Planung unberührt.

Die gedrosselte Wassermenge ist mit 43,5 l/s bereits in der bestehenden Einleiterlaubnis (Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau, Az.: 3-213.3/240 vom 07.08.2008) berücksichtigt.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der angrenzenden Bebauung, dessen Kapazitäten bereits ausreichend vorgesehen wurden. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der angrenzenden Bebauung.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

### **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – bzw. der Industrierichtlinie sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

## 9 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der dazugehörige Durchführungsvertrag. Dieser enthält neben den nachfolgenden Inhalten auch die gesamten hochbaulichen und freiraumplanerischen Planungen und ist somit wesentlich detaillierter als der formale Bebauungsplan. Zudem sind darin Inhalte geregelt die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung oder Voraussetzung für Baugenehmigungen darstellen jedoch weit über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinausgehen. Exemplarisch sind hier die Regelungen bezüglich des Lärmschutzes zu nennen, die, abgeleitet aus dem Lärmgutachten, im Rahmen des üblichen Festsetzungskataloges gemäß BauGB nicht möglich wären.

- Öffnungszeiten der Tankstelle und der Waschstraße sowie der Serviceboxen (Staubsauger etc.) 6 bis 22 Uhr
- Anzahl und Art der Zapfsäulen bzw. Zapfplätze der Tankstelle
- Anlieferungszeiten von ALDI 6-22 Uhr
- Einhausung Einkaufswagen-Boxen
- Verwendung lärmarmere Einkaufswagen
- Oberflächenbeschaffenheit der Stellplatzanlage
- Lärmschutzwände
- Schutz vor Blendwirkungen der Anwohner (LED, Ausrichtung)
  
- Gestaltung der Baukörper: Materialien, Farben der Dachhaut und Klinker, Ansichten, Schnitte, Lageplan
  
- Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Kostentragung
- Artenschutzmaßnahmen einschließlich Kostentragung
  
- Sicherheiten (Bürgschaften) für die Erschließung (Vertragserfüllung und Gewährleistung)
- Kostenübernahme für sämtliche Erschließungsanlagen und –arbeiten inkl. Regenentwässerung

- Durchführung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen durch die Investoren
- Übertragung Grundstücksteilfläche für Kreisel an den Straßenbaulastträger (Kreis RD)
- Ausführungs- bzw. Umsetzungsfristen

## 10 Hinweise

### Archäologie

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 (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen (Tel.-Nr. 04331/202-517). Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

### Bundeswasserstraße

Durch die Nähe zur Bundeswasserstraße Nord-Ostsee-Kanal wird auf die in diesem Zusammenhang geltenden gesetzlichen Regelungen §§ 10, 31 und 34 des Bundeswasserstraßengesetzes hingewiesen.

## 11 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren redaktionell integriert.  
Siehe Anlage

Osterröfnfeld, den .....

.....

Der Bürgermeister

## **12 Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan**