

BEGRÜNDUNG

ZUM

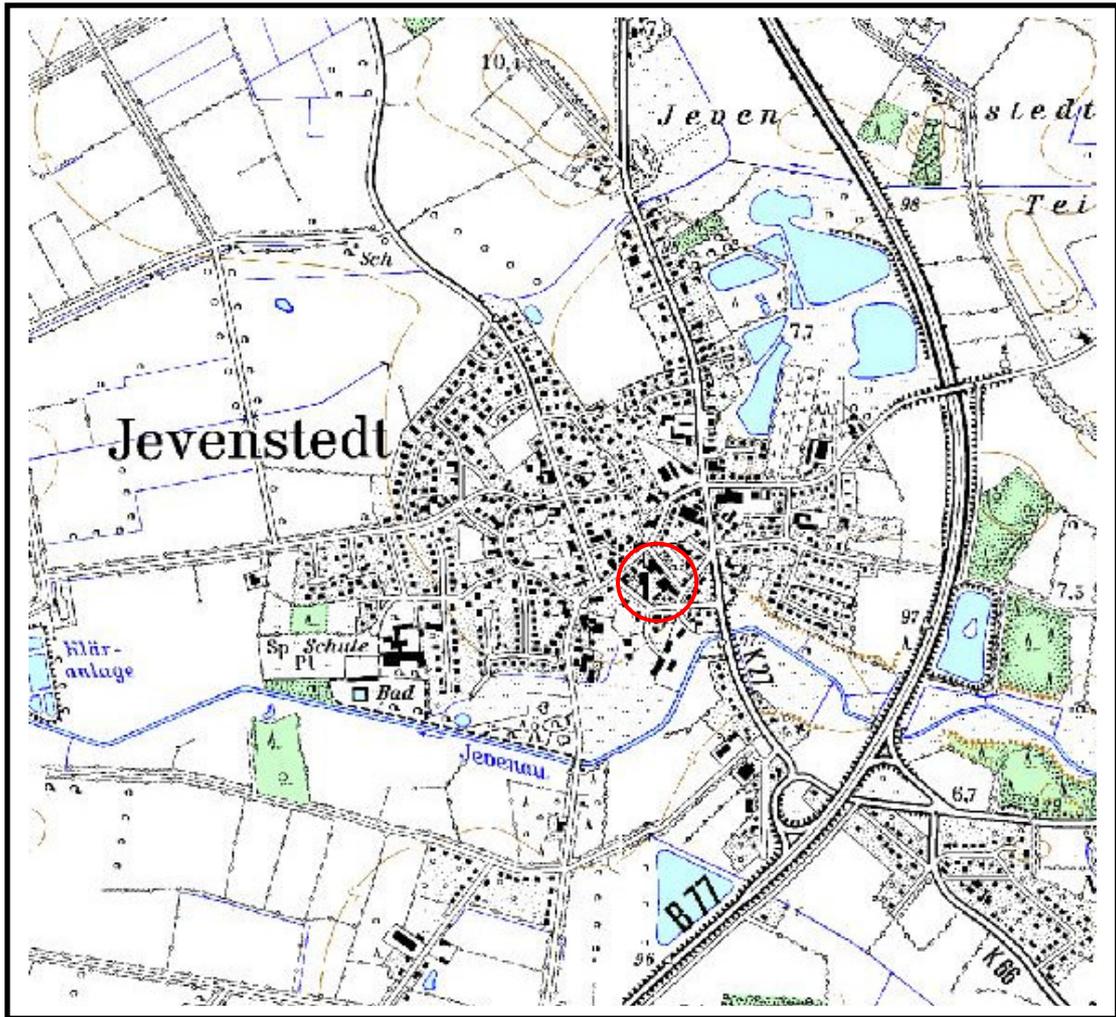
VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
„ERWEITERUNG EDEKA-MARKT“

DER

GEMEINDE JEVENSTEDT
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

**diese digitale Fassung entspricht
der dem Satzungsbeschluss**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
„Erweiterung EDEKA-Markt“
der Gemeinde Jevenstedt
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

30.06.2017

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorh. Nutzung	6
3. Allgemeines Planungsziel	7
4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	8
4.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	8
4.2 Regionalplan	10
4.3 Flächennutzungsplan	11
4.4 Landschaftsplan	11
4.5 Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg	11
4.6 Regionales Einzelhandelskonzept – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	12
5. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Bauweise, Baugrenzen	14
5.2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl	14
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen	15
5.3 Sortimente und Verkaufsflächen	16
5.3.1 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse	16
5.4 Werbeanlagen	17
5.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr	18
5.5.1 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	18
5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
5.6.1 Schallimmissionen	19
5.7 Umweltprüfung	19
5.8 Natur und Landschaft	20
5.8.1 Eingriffsregelung	20
5.8.2 Natura 2000	22
6. Ver- und Entsorgung	22
7. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz	23

Anlagen:

- Anlage 1 Bauantragsunterlagen für die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes Plikat, *Stand 23.01.2017, bestehend aus:*
- Antrag auf Anschluss an die öffentliche Kanalisation
 - Schnitt und Ansichten der Hochbauplanung
 - Betriebsbeschreibung
 - Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Jevenstedt zur Löschwasserversorgung
 - Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
 - Lageplan Entwässerung Parkplatz
 - Lageplan Entwässerung Gebäude
 - Lageplan Erdgeschoss Grundleitung
 - Lageplan Grundriss EG
 - Lageplan Gebäude
 - Lageplan Parkplatz
 - Flächenberechnung Verkaufs- und Nebenflächen
 - Hydraulische Berechnung
 - Baubeschreibung
 - Lageplan mit Abstandsflächen
- Anlage 2 Schallgutachten für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18, *erstellt durch Schallschutz Nord GmbH, 18.04.2016*
- Anlage 3 Screening – Vorprüfung des Einzelfalls, *erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft, 23.05.2015*
- Anlage 4 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Erweiterung Edeka Plikat in 24808 Jevenstedt, *erstellt durch bulwiengesa, 10.10.2016*
- Anlage 5 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat in ihrer Sitzung am 15.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung EDEKA-Markt“ für das Gebiet „westlich der Grundstücke Bäcker gang 1-13 (Flurstück 90/20) und der Grundstücke 10 und 12 Mühlenstraße (Flurstücke 91, 90/8 und 784), nördlich des Grundstückes Mühlenstraße 16 (Flurstück 99) und des Grundstückes Meiereistraße 4 und 4 a (Flurstück 100/1), östlich des Grundstückes Meiereistraße 6 (Flurstück 101/11), südlich sowie östlich der Grundstücke Bankstraße 2 und 4 (Flurstücke 94/6, 95/1 und 95/2) und südlich der Dorfstraße (Flurstück 57/10) sowie des Verbindungsweges (Flurstück 87/3) zwischen Bankstraße und Bäcker gang, umfassende Flurstücke 782, 783, 97/2, 96/3, 94/4, 96/4, 93/5, 97/6, 98/6, 97/7, 98/7 und 101/10 der Flur 1 Gemarkung Jevenstedt“, beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes sowie die Erweiterung der zugehörigen Stellplatzanlage (Anlage 1).

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche von derzeit rd. 850 m² auf eine maximale Verkaufsfläche (VKF_{max}) von bis zu 1.500 m². Die zugehörige Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Bankstraße“ wird entsprechend der künftigen Anforderungen im Zuge der Umbaumaßnahmen vergrößert.

Die Gemeinde Jevenstedt hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Geltungsbereich aufzustellen, der aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Anlagen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, besteht. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestimmt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde sowie dem Vorhabenträger unterzeichnet wird. In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planungen auf der Grundlage eines abgestimmten Plans und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Jevenstedt bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im Ortskern der Gemeinde Jevenstedt befindet und mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt. Eine Vorprüfung des Einzelfalles liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F.v. 23.01.1990, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens:

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um alle Aspekte der Planung frühzeitig berücksichtigen zu können, wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2016 bis 27.06.2015 durchgeführt.

Am 07.03.2017 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme in der Zeit vom 16.03.2017 bis 21.04.2017 abzugeben.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 27.03.2017 bis 28.04.2013 abzugeben.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Nachbarschaft ist u.a. die Einhausung der Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlich. Um eine bauliche Umsetzung zu ermöglichen, ist eine genauere Definition der abweichenden Bauweise zur Unterschreitung der gesetzlichen Grenzabstände erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat am 22.05.2017 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, um die betroffenen Grundstücksanlieger gem. § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer individuellen Beteiligung über die angepassten Inhalte der Planung zu informieren.

Die betroffenen Grundstücksanlieger hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 24.05.2017 bis 12.06.2017 abzugeben.

2. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorh. Nutzung

Die Gemeinde Jevenstedt ist der Verwaltungssitz des Amtes Jevenstedt mit den Mitgliedsgemeinden Brinjahe, Embühren, Haale, Hamweddel, Hörsten, Jevenstedt, Luhnstedt, Schülpe b. Rendsburg, Stafstedt und Westerrönfeld.

Die Gemeinde Jevenstedt liegt östlich des Nord-Ostsee-Kanals, südlich der Stadt Rendsburg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt liegt im südlichen Innenbereich der Gemeinde. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt beschrieben wird:

„westlich der Grundstücke Bäcker gang 1-13 (Flurstück 90/20) und der Grundstücke 10 und 12 Mühlenstraße (Flurstücke 91, 90/8 und 784), nördlich des Grundstückes Mühlenstraße 16 (Flurstück 99) und des Grundstückes Meiereistraße 4 und 4 a (Flurstück 100/1), östlich des Grundstückes Meiereistraße 6 (Flurstück 101/11), südlich sowie östlich der Grundstücke Bankstraße 2 und 4 (Flurstücke 94/6, 95/1 und 95/2) und südlich der Dorfstraße (Flurstück 57/10) sowie des Verbindungsweges (Flurstück 87/3) zwischen Bankstraße und Bäcker gang, umfassende Flurstücke 782, 783, 785, 97/2, 96/3, 94/4, 96/4, 93/5, 97/6, 98/6, 97/7, 98/7, 95/1 und 101/10 der Flur 1 Gemarkung Jevenstedt“.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Dorfstraße und des Bäcker ganges sowie im Osten an die Mühlenstraße mit deren bestehender Wohnbebauung. Südlich und westlich begrenzt die Bebauung der Meierei- sowie Dorfstraße den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.100 m² von denen ca. 1.050 m² auf die Straßenverkehrsfläche der Bankstraße entfallen und umfasst die Flurstücke 782, 783, 785, 97/2, 96/3, 94/4, 96/4, 93/5, 97/6, 98/6, 97/7 und 101/10 der Flur 1 Gemarkung Jevenstedt.

Die Fläche ist geprägt durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit dessen Stellplatzanlagen. Der Lebensmittelvollsortimenter mit zugehörigen Stellplätzen befindet sich südwestlich der „Bankstraße“. Eine weitere dem Markt angehörige Stellplatzanlage für Kunden befindet sich nordöstlich der „Bankstraße“. Durch die Begrenzung der Geschwindigkeit für Pkw auf 30 km/h ist ein Überqueren der Verkehrsfläche nahezu ungehindert möglich.

3. Allgemeines Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Lebensmittelvollsortimenter mit zugehörigen Kundenstellplätzen.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und die damit verbundene Verlagerung und Vergrößerung der Kundenstellplatzanlage.

Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters soll von rd. 850 m² auf bis zu 1.500 m² erweitert werden.

Der ansässige Vollsortimenter möchte durch eine Erweiterung und Modernisierung der Verkaufsflächen, diese zeitgemäß sowie attraktiv gestalten und an die Erfordernisse des demografischen Wandels (niedrigere Regale und breitere Gänge) anpassen. Durch den Umbau soll eine qualitativ hochwertige Versorgung der Einwohner der Gemeinde Jevenstedt mit Lebensmitteln und Gütern des periodischen Bedarfs sichergestellt werden.

Im Zuge der Erweiterung des Vollsortimenters im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage wird diese an die zusätzlich bestehende Stellplatzanlage östlich der „Bankstraße“ verlagert und somit vergrößert. Durch die Überplanung des Gebietes wird somit gleichzeitig eine Umstrukturierung der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung erreicht.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt) bzw. Planungsraum II (neu).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Jevenstedt die nachfolgenden Darstellungen:



Abbildung 1 Ausschnitt LEP 2010. Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Jevenstedt liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum bei Rendsburg.
- Die Gemeinde Jevenstedt liegt im 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Rendsburg.
- Die Gemeinde Jevenstedt liegt östlich einer Biotopverbundachse auf Landesebene sowie westlich eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. (...) In anderen Gemeinden ergänzen Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Gemeindegröße das Angebot vor Ort (1.4, 4Z, LEP 2010).

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben (1.5, 2G, LEP 2010).

Regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen sollen vorrangig auf die Stadt- und Umlandbereiche konzentriert werden. Gleichzeitig sollen die Stadt- und

Umlandbereiche regional gut angebunden sein, und es soll eine gute Verkehrsanbindung zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde geben (1.5, 4G, LEP 2010).

Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines Zentralen Ortes gehen. Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der Zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden (2.2, 5 G, LEP 2010).

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (2.6, 1G, LEP 2010).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein (2.8, 3 Z, LEP 2010).

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplante Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (2.8, 4 Z, LEP 2010).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) (2.8, 6 Z, LEP 2010).

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt folgt den Vorgaben des LEP zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung.

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters wird die Versorgungsfunktion der Gemeinde Jevenstedt gestärkt und dauerhaft konkurrenzfähig gemacht.

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 um eine Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, werden Flächen nur im geringen Maß neu versiegelt.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan 3 für den Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte enthält für die Gemeinde Jevenstedt nachfolgende Darstellungen:

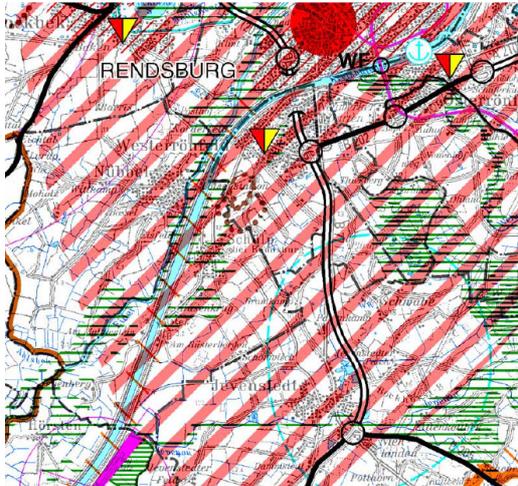


Abbildung 2 Ausschnitt REP III, Quelle: schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Jevenstedt liegt im ländlichen Raum, im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg
- Die Gemeinde Jevenstedt liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz
- Die Gemeinde Jevenstedt liegt westlich einer überregionalen Straßenanbindung mit Anschlussstelle

Die Stadt- und Umlandbereiche Eckernförde, Neumünster, Plön und Rendsburg sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden (4.4, 4G, Satz 2, RP III).

Besondere Funktionen von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind die planerische Wohnfunktion und die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion für Gemeinden im Ordnungsraum und in den Stadt- und Umlandbereichen der ländlichen Räume sowie die ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für Gemeinden in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche (6.2, Satz 1, RP III).

Die Gemeinde Jevenstedt folgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 den Vorgaben des Regionalplanes III indem sie den Standort der bestehenden Lebensmittelvollsortimenters durch die geplante Umstrukturierung langfristig konkurrenzfähig macht und so die Versorgung der Bevölkerung sicherstellt.

4.3 Flächennutzungsplan

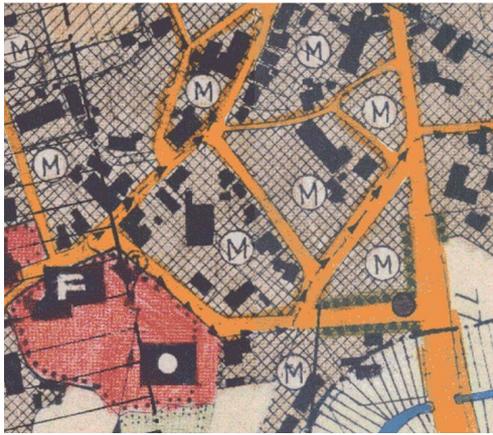


Abbildung 3 Ausschnitt FNP, Quelle: Gemeinde Jevenstedt

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jevenstedt enthält für den Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).

Eine F-Planänderung ist im Verfahren gemäß § 13 a BuGB nicht notwendig. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Anlage (Anlage 8) beigelegt.

4.4 Landschaftsplan

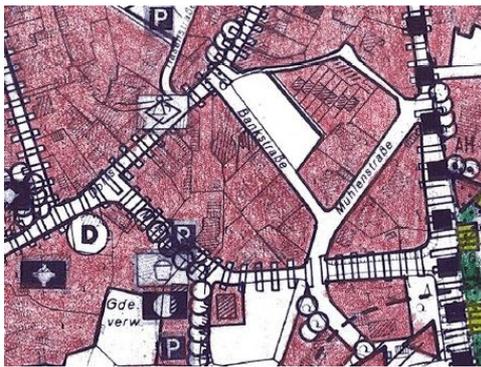


Abbildung 4 Ausschnitt Landschaftsplan, Quelle: Gemeinde Jevenstedt

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Jevenstedt (vgl. folgende Abbildung) stellt den Bereich des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Die Fläche der bestehenden Stellplatzfläche mit der geplanten Erweiterungsfläche stellt eine Weißfläche ohne weitere Zuweisung dar. Südlich des Plangebietes verläuft entlang der Meiereistraße sowie westlich entlang der Dorfstraße eine innerörtliche Grünverbindung.

Die Darstellungen der Entwurfskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Jevenstedt stehen dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 nicht entgegen.

4.5 Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg

Die Gemeinde Jevenstedt ist Mitglied der AÖR Entwicklungsagentur GEP Wirtschaftsraum Rendsburg. Die Entwicklung in diesem Wirtschaftsraum wird nach Abstimmung der Landesplanungsbehörde über einen sogenannten Gebietsentwicklungsplan geregelt. Die 3. Fortschreibung 2016 – 2025 ist die bislang aktuellste Fassung des Gebietsentwicklungsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Die Unterlagen der Gebietsentwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg umfassen *die allgemeinen Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der Flächenentwicklung. Im Mittelpunkt stehen die wohnbauliche Entwicklung und das darauf bezogene Mengengerüst, also die Abschätzung des Wohnflächenbedarfs. Wie bereits in den Vorjahren wird wegen der methodischen Schwächen auf eine Abschätzung des*

Gewerbeflächenbedarfs verzichtet. Die Plankarte beschränkt sich auf eine Darstellung der zur Verfügung stehenden Flächen (GEP Rendsburg, 3. Fortschreibung 2016-2025).

Die Unterlagen der Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg treffen keine Aussagen zur zulässigen Einzelhandelsentwicklung im Planungsraum. Zur Steuerung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung wurde aus diesem Grund ein separates Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg erarbeitet, welches konkrete Aussagen für eine diesbezügliche Entwicklung in der Gemeinde Jevenstedt umfasst (vgl. Ziff.4.6).

4.6 Regionales Einzelhandelskonzept – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Entsprechend ihrer Lage wird die Gemeinde Jevenstedt im regionalen Einzelhandelskonzept des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg hinsichtlich ihrer Einzelhandelseinrichtungen berücksichtigt.

Auch ohne zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Jevenstedt im gegenseitigen Einvernehmen der Kooperationsgemeinden als geeigneter Standort für großflächige Lebensmittelmärkte aufgeführt.

Richtwerte zur Dimensionierung:

Unabhängig von der o.g. Empfehlung, derzeit nur in besonderen Ausnahmefällen überhaupt neue Lebensmittelmärkte anzusiedeln und diese grundsätzlich einer gutachterlichen Überprüfung zu unterziehen, gelten für künftige Vorhaben sowie auch für Erweiterungsplanungen bestehender Märkte folgende Richtwerte zur Dimensionierung:

(...)

b) In den größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld, Schacht-Audorf und Jevenstedt gelten für Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m² VKF als Richtwert für eine angemessene Dimensionierung und werden bis zu dieser Größenordnung prinzipiell von der Landesplanung mitgetragen. Sie decken den Flächenbedarf eines normalen Vollsortimenters inkl. Getränkeabteilung oder separiertem Getränkemarkt üblicherweise ab. In begründeten Ausnahmefällen können – hier allerdings vorbehaltlich einer gesonderten Zustimmung der Landesplanung – bis 2.000 m² VKF vereinbart werden (Regionales Einzelhandelskonzept – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, S. 135, Bulwien Gesa).

Um dem bestehenden regionalen Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu entsprechen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt (vgl. Ziff. 5.3.1). Das geplante Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² entspricht somit den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

5. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18

Sämtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO-EH) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen ohne diese zu beeinträchtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH)

Das Plangebiet wird durch die bestehende Straßenverkehrsfläche der „Bankstraße“ in zwei Bereiche gegliedert.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH) gem. § 11 BauNVO südwestlich der Bankstraße umfasst die Fläche des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie die geplante Erweiterungsfläche. Das sonstige Sondergebiet mit der „Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH) ist dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnet und umfasst die bereits bestehende Stellplatzanlage mit der künftigen Erweiterungsfläche.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche bis 1.500 m².

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive Bäcker und Florist mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m² zulässig.

Entsprechend der planerischen Zielvorstellung wird für den südlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) ist erforderlich, da es sich bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters mit der als maximal festgesetzten Verkaufsfläche (VKF_{max}) von bis zu 1.500 m² um großflächigen Einzelhandel (> 800 m² Geschossfläche) handelt und dieser gem. § 7 + § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Entsprechend der angefügten Betriebsbeschreibung (Anlage 1) sieht das geplante Vorhaben die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes vor, um durch eine Modernisierung des Marktes sowie eine Erweiterung des Angebotes die Versorgung der Gemeinde Jevenstedt dauerhaft gewährleisten zu können.

Die aktuelle Flächenausstattung des Edeka genügt nicht den derzeitigen Ansprüchen an einen vollsortierten Nahversorger und reicht auch nicht um das derzeitige Standardsortiment eines Edeka-Marktes abzudecken. Die Erweiterung dient insoweit primär dem langfristigen Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Markts, indem die ihn vertrieblich zu den Wettbewerbern in den umgehenden Zentralorten aufschließen lässt (Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, bulwiengesa, Oktober 2016).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind in der v.g. abweichenden Bauweise Gebäude ohne gesetzlichen Grenzabstand entsprechend denen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zu den Flurstücken 95/2, 94/6, 101/9 und 101/11 ist die Errichtung der Be- und Entladungszone des Lebensmittelvollsortimenters mit einer entsprechenden Einhausung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Teil A) ohne gesetzliche Grenzabstände zulässig.

Als Bauweise für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SOEH) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auf eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² sowie ergänzende Nutzungen anzuordnen.

Die für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächen für heute übliche Anforderungen der Warenpräsentation mit breiten Gängen und niedrigeren Regalen bedürfen eines größeren Flächenbedarfs. Die entsprechenden Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Angeboten werden die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o] voraussichtlich überschreiten. Aus diesem Grund wird für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) südwestlich der Bankstraße eine abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster umfasst den Lebensmittelvollsortimenter entsprechend seines Bestandes sowie die angrenzende Stellplatzanlage, um das Gebäude in diesem Bereich zu erweitern. Um die Anforderungen des Immissionsschutzes für die angrenzenden Wohngrundstücke in der umgebenden Bestandsbebauung des Lebensmittelvollsortimenters einhalten zu können, ist eine Einhausung der künftigen Anlieferung auch innerhalb der gesetzlichen Grenzabstände auf dem Grundstück des Lebensmittelvollsortimenters zulässig. Darüber hinaus beabsichtigt die Vorhabenträgerin den Erwerb einer Teilfläche des Grundstückes Bankstraße 4 (Flurstücke 94/6 und 101/9), so dass bei Zustandekommen des Grundstücksgeschäfts künftig die Abstandsflächen auf einer im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücksfläche nachgewiesen werden können.

5.2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) nordöstlich der Bankstraße wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 2.200 m² festgesetzt, um die entsprechend der Marktgröße erforderliche Stellplatzanlage entwickeln zu können.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) südwestlich der Bankstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine

Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf der bislang bestehenden Kundenstellplatzanlage zu ermöglichen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ südwestlich der Bankstraße darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

Für das Sonstige Sondergebiet wird entsprechend des erforderlichen Flächenumfanges für einen Lebensmittelvollsortimenter mit Kundenstellplatzanlage eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 für das südwestlich der Bankstraße befindliche Vorhabengebiet und bis zu einer Grundflächenzahl von 2.200 m² für das nordöstlich der Bankstraße Vorhabengebiet zugelassen.

Da es sich bei der Fläche des Plangebietes im Innenbereich der Gemeinde Jevenstedt um eine Überplanung des bereits bestehenden Lebensmittelvollsortimenters handelt, dessen bauliche Anlagen gegenwärtig den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches versiegeln, wird die v.g. Überschreitung der Versiegelung zugelassen.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die künftige Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung zu stellen und somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel die Versorgungsfunktion der Gemeinde Jevenstedt zu erfüllen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe über der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH_{max}) in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) südwestlich der Bankstraße sowie die zulässige Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über der angrenzende bestehenden Straßenverkehrsfläche.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH_{max}) und Anlagenhöhen (vgl. Ziff. 5.3).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend festgesetzt zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über der bestehenden Straßenverkehrsfläche wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe an die angrenzende Bestandsbebauung anpassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Überplanung und Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes an einer Straßenverkehrsfläche handelt, kann diese als Bezugspunkt herangezogen werden. Die bestehende Straßenverkehrsfläche der „Bankstraße“ ist im Bereich des Plangebietes nahezu unbewegt. Eine maximale Höhenfestsetzung über der bestehenden Straßenverkehrsfläche lässt sich somit eindeutig nachvollziehen und einhalten.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) südwestlich der Bankstraße wird die maximale Firsthöhe (FH_{max}) auf 10,00 m über der bestehenden Straßenverkehrsfläche begrenzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen für das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ wird verzichtet, um die Möglichkeit einer Nutzung oberhalb des Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}) für die Gebäude innerhalb des Sondergebietes wird dennoch sichergestellt, dass durch die künftige Bebauung keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die die angrenzende Bebauung negativ beeinträchtigen.

5.3 Sortimente und Verkaufsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Über den Teil B- Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 werden die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH) festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung für den überplanten Lebensmittelmarkt eine sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen ohne dabei negative städtebauliche Entwicklungen zu schaffen.

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO-EH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche bis 1.500 m².

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive Bäcker und Florist mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m² zulässig.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt festgesetzte Verkaufsfläche bis 1.500 m² für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters entspricht den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Entsprechend des bestehenden Einzelhandelskonzeptes wurde für das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erarbeitet (vgl. Ziff. 5.3.1).

5.3.1 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt wurde durch das Unternehmen bulwiengesa eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse in Bezug auf die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes erstellt.

Mit gegenwärtig 895 m² Verkaufsfläche (VKF) ist diese zur Aufnahme eines angemessenen Vollsortimenters nicht mehr ausreichend dimensioniert. Infolgedessen ist zur Sicherung der längerfristigen Wettbewerbsfähigkeit eine Erweiterung auf zunächst 1.200 bis 1.300 m² VKF geplant; optional sollen auch 1.500 m² möglich sein. Hierzu ist eine Überplanung des

Standortes mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich, wobei vorgesehen ist, die optional mögliche Verkaufsfläche von 1.500 m² von vornherein darin zu verankern, um im Falle einer ausreichenden Tragfähigkeit kein erneutes Bauleitplanverfahren einleiten zu müssen. (...) Für diese Prämissen ist ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen. Er dient als Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren sowie als Abstimmungsgrundlage für den erforderlichen regionalen Konsens unter den Mitgliedgemeinden des Kooperationsraums. Das Gutachten stellt von vornherein auf die optionale Ausbaustufe von 1.500 m² ab und operiert insoweit auch mit einem „Worst-Case“-Ansatz (...).

Die aktuelle Flächenausstattung des Edeka genügt nicht der derzeitigen Ansprüchen an einen vollsortierten Nahversorger und reicht auch nicht um das derzeitige Standardsortiment eines Edeka-Marktes abzudecken. Die Erweiterung dient insoweit primär dem langfristigen Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Markts, indem sie ihn vertrieblich zu den Wettbewerbern in den umgebenden Zentralorten aufschließen lässt.

Zielprüfung gem. LEP 2010:

Das Beeinträchtungsverbot dürfte unter Abwägung der lokal erhöhten Verdrängungseffekte nicht verletzt sein. Von den Erweiterungsmaßnahmen gehen weder nennenswerte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (der Edeka-Markt ist seinerseits Bestandteil eines ZVB und stärkt dieses im Gegenteil), noch auf die Versorgungsfunktionen umgebender Zentralorte aus.

Mit Ausnahme der in Jevenstedt nicht erfüllbaren Ziele Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot liegen keine weiteren Zielkonflikte vor. Die Voraussetzungen für eine tolerierte Zielabweichung zum Zentralitäts- und Kongruenzgebot sind im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg jedoch durch Bestimmungen im Regionalen Einzelhandelskonzept 2013 verankert, in dem auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgungsaufgabe bei ausreichender Tragfähigkeit Lebensmittelvollsortimenter bis zu 1.500 m² VKF möglich sein sollen.

Jevenstedt ist darin ausdrücklich eingeschlossen, zumal die Gemeinde ein gewachsenes Ortszentrum mit Qualifikation eines zentralen Versorgungsbereiches aufweist. (Anlage 4, bulwiengesa, 2016).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt folgt den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung und unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandels“ (SOEH) sind im Bereich der Zu- bzw. Ausfahrt zwei freistehende Werbepylonen mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des sonstigen Sondergebietes (SOEH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m über der bestehenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der bestehenden Straßenverkehrsfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken zulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den

Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht. Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

5.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) südwestlich der Bankstraße

Das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes südlich der Bankstraße wird auch weiterhin über diese erschlossen. Die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt im nördlichen Bereich des Flurstückes 96/4. Die bislang auf dem Grundstück des Lebensmittelvollsortimenters angeordnete Stellplatzanlage wird zu Gunsten der Erweiterung des Vollsortimenters überplant.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) nordöstlich der Bankstraße

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) nördlich der Bankstraße ist dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnet. Sie umfasst die Fläche der bestehenden Stellplatzanlage sowie die geplante Erweiterung.

Die derzeit an den Lebensmittelvollsortimenter angrenzende Stellplatzanlage wird zu Gunsten der baulichen Erweiterung überplant. Die erforderliche Stellplatzanlage wird vollständig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SOEH) nordöstlich der Bankstraße nachgewiesen und über die „Bankstraße“ erschlossen.

Die Anordnung des Parkplatzes auf der anderen Straßenseite ist zwar grundsätzlich als ungewöhnlich zu bezeichnen, stellt aber aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens in der Nebenstraße in diesem Fall kein bedeutendes Manko dar.

5.5.1 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SOEH) südwestlich der Bankstraße

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit dem künftigen Anlieferungsbereich überplant die derzeit bestehende Kundenstellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SOEH) südlich der Bankstraße.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SOEH) nordöstlich der Bankstraße

Die für den Lebensmittelvollsortimenter erforderlichen Kundenstellplätze werden vollständig auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes (SOEH) nördlich der Bankstraße angeordnet und nachgewiesen.

Das Sonstige Sondergebiet (SOEH) nördlich der Bankstraße dient ausschließlich zur Unterbringung der erforderlichen Kundenstellplätze. Innerhalb der v.g. Fläche wird keine

Baugrenze zur Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt. Für die künftige Stellplatzanlage des Lebensmittelvollsortimenters wird eine zulässige Grundfläche zur Errichtung der erforderlichen Kundenstellplätze festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen gewährleistet, dass in gewissen Bereichen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken freigehalten und die Stellplatzanlage eingegrünt wird. Innerhalb der künftigen Stellplatzanlage ist gem. den Baugenehmigungsunterlagen (Anlage 1) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zusätzliche eine Fläche für einen Verkaufswagen dargestellt. Dieser Bereich dient der Aufstellung temporärer Verkaufswagen als Ergänzung zum Angebot des Lebensmittelvollsortimenters.

Durch den im Bereich des Einzelhandelsmarktes vollständig abgesenkten Gehweg sowie die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der „Bankstraße“ ist ein Überqueren der Straßenverkehrsfläche ohne größere Probleme möglich.

5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.6.1 Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt wurde durch das Büro Schallschutz Nord GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufzuzeigen und zu bewerten (Anlage).

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass beim Betrieb des erweiterten Edeka-Marktes mit neuer Stellplatzanlage in Jevenstedt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an allen Immissionsorten entweder unterschritten oder eingehalten werden.

Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert der TA Lärm tags um weniger als 30 dB(A) und nachts um weniger als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Einhaltung der Immissionswerte in der Nachbarschaft sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- a) Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummibereifung*
- b) Fahrwege der Kfz entweder asphaltieren oder Einbau von Pflaster ohne Fasen*
- c) Einhausung der Be- und Entladezone*
- d) Keine Anlieferung und kein Kundenverkehr in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr*
- e) Eine Papierpresse muss innerhalb des Gebäudes untergebracht werden*
- f) Pro Ventilator der Kühlanlage muss ein Schallleistungspegel von max. 65 dB(A) eingehalten werden (max. 10 Ventilatoren an der südwestlichen, 2 an der nordöstlichen Gebäudeseite und 2 Dachventilatoren)*
- g) Zur Vermeidung von Körperschallübertragung werden die Rohrleitungen zwischen Kompressor und Kühlventilatoren durch Kompensatoren elastisch verbunden.*

Entsprechende textliche Festsetzungen werden in die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jevenstedt aufgenommen.

5.7 Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8, in Verbindung mit Nr. 18.6 UVPg eingestuft (= „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes

im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m² oder mehr, für den [...] in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“).

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist hierfür eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (sog. ‚Screening‘).

Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob das planungsrechtlich so vorbereitete Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. In diesem Fall wäre gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein entsprechendes beschleunigtes Verfahren nicht möglich!

Die Einzelfallprüfung (Screening) liegt als Anlage der Begründung bei und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

5.8 Natur und Landschaft

5.8.1 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt und/oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen *können*. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich die Eingriffsregelung anzuwenden und zusammen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden erfolgt eine kurze Darstellung und Bewertung der sich voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in systematischer Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ (IMMELULRSH 2013).

HINWEIS: Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, muss für die sich ggf. ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen sollten grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Für die Fläche des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan und somit keine Begrenzung der Grundflächenzahl. Der Grad der Versiegelung richtet sich bislang nach den Beschränkungen der BauNVO sowie durch die Anpassung an die umgebende Bebauung.

Gegenüber der derzeitigen Bestandssituation ist innerhalb des künftigen Sondergebietes aufgrund der Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage mit zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Innerhalb des Sondergebietes (SOEH) südlich der Bankstraße ist gegenüber der derzeitigen Situation mit keinen zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen, da die Fläche der bestehenden Stellplatzanlage bereits nahezu vollständig versiegelt ist.

Die Fläche des Sondergebietes (SOEH) nördlich der Bankstraße umfasst die bereits bestehende Stellplatzanlage sowie eine nördliche angrenzende brachliegende Grünfläche. Die derzeit ungenutzte Grünfläche dient der Erweiterung der Stellplatzanlage in Zusammenhang mit dem Wegfall der Kundenstellplätze im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters.

Die das Plangebiet gliedernde Straßenverkehrsfläche wird entsprechend ihres Bestandes in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzt. Es ergeben sich durch die vorliegenden Planungen somit keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zu der derzeitigen Situation.

Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Situation ist unter quantitativen Gesichtspunkten mit einem zusätzlichen Anfall von Niederschlagswasser und damit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen (vgl. oben Schutzgut Boden). Das anfallende Niederschlagswasser wird in Übereinstimmung mit der bisherigen Situation dem bestehenden Kanalisationsnetz der Gemeinde Jevenstedt zugeführt.

Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber der derzeitigen Situation ist durch die Errichtung von baulichen Anlagen bzw. zusätzlichen Bodenversiegelungen grundsätzlich mit einer Erhöhung stadtklimatischer Effekte sowie den Verlust von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion zu rechnen. Die Beeinträchtigungen werden zusammenfassend aufgrund der örtlichen Situation jedoch als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber der derzeitigen Situation ist aufgrund des Teil-Verlustes der bestehenden Grünfläche sowie einer Überformung und Neuordnung des Geltungsbereiches mit baulichen Anlagen grundsätzlich mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastung sowie der Festsetzungen zum Maß der Bebauung können diese Beeinträchtigungen jedoch weitgehend minimiert werden, so dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen nach planerischer Einschätzung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Schutzgut gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume

Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor. Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen wird nach planerischer Einschätzung als sehr gering bewertet.

Schutzgut Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich der

Gemeinde Jevenstedt. Der südliche Bereich umfasst den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter sowie die Stellplatzanlage, die als Erweiterungsfläche des Marktes genutzt wird. Der nördliche Bereich umfasst eine weitere Stellplatzfläche sowie eine Grünfläche, die wiederum zur Erweiterung der Stellplatzanlage genutzt wird.

Innerhalb des Plangebietes besteht auf der künftigen Erweiterungsfläche der Stellplatzanlage eine private Grünfläche. Entlang der Bankstraße wird diese durch angelegte Heckenpflanzungen abgetrennt. Gehölzpflanzungen bestehen innerhalb des Plangebietes nur in den Randbereichen im Übergang zu angrenzenden Grundstücken.

Aufgrund der innergemeindlichen Lage besteht für die Grünfläche innerhalb des Plangebietes keine große Wertigkeit.

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, muss für die sich so ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB zusammenfassend kein Ausgleich erbracht werden.

5.8.2 Natura 2000

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des sog. ‚Netzes Natura 2000‘.

6. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und eine Überplanung bestehender Nutzungen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Jevenstedt angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Stadtwerke Rendsburg GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Die Freiwillige Feuerwehr Jevenstedt hat mit Schreiben vom 18.01.2017 bestätigt, *dass sich in einem 100 Meter-Radius um den EDEKA-Markt Jevenstedt (Bankstraße 6-8) drei Unterflur-Hydranten befinden, die an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. Der Querschnitt der vorhandenen Trinkwasserleitungen beträgt 200 mm. Dadurch ist eine Löschwasserversorgung von ca. 4.000 Liter pro Minute gesichert und für die geplante Vergrößerung des EDEKA-marktes ausreichend.*

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Jevenstedt geleitet.

Das anfallende Regenwasser wird an die Grundleitung zum bestehenden Regenwasser-Übergabeschacht angeschlossen. Der Anschluss an den Straßenkanal wird entsprechend hergerichtet. Die Berechnung erfolgt mit einer angenommenen Regenwasserspense $r_{5,2}$ von 250 l/s.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde sichergestellt.

Sie erfolgt über die Bankstraße sowie im weiteren Verlauf über die Dorf- bzw. Mühlenstraße.

7. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz

Durch das geplante Vorhaben können seitens des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und §§ 1,4 BBodSchG in geeigneter Wiese wieder zu verwerten.

Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 BBodSchV zu klassifizieren und zu verwerten. Hinweis: Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Werden bei den Arbeiten Auffüllungen mit Beimengungen an Bauschutt, Schlacke etc. festgestellt, sind diese abfallspezifisch nach LAGA zu untersuchen.

Sollten im Zuge der Maßnahme Böden mit Fremdanteilen vor Ort verbleiben, ist deren Unbedenklichkeit nach BBodSchV nachzuweisen.

Die Gemeinde Jevenstedt liegt in keinem dem Landeskriminalamt Schleswig-Holstein bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat die Begründung in der Sitzung

am 18.07.2017 gebilligt.

Gemeinde Jevenstedt, den 20.07.2017

Aufgestellt durch:

gez. Backhaus
Der Bürgermeister

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Anlage 8

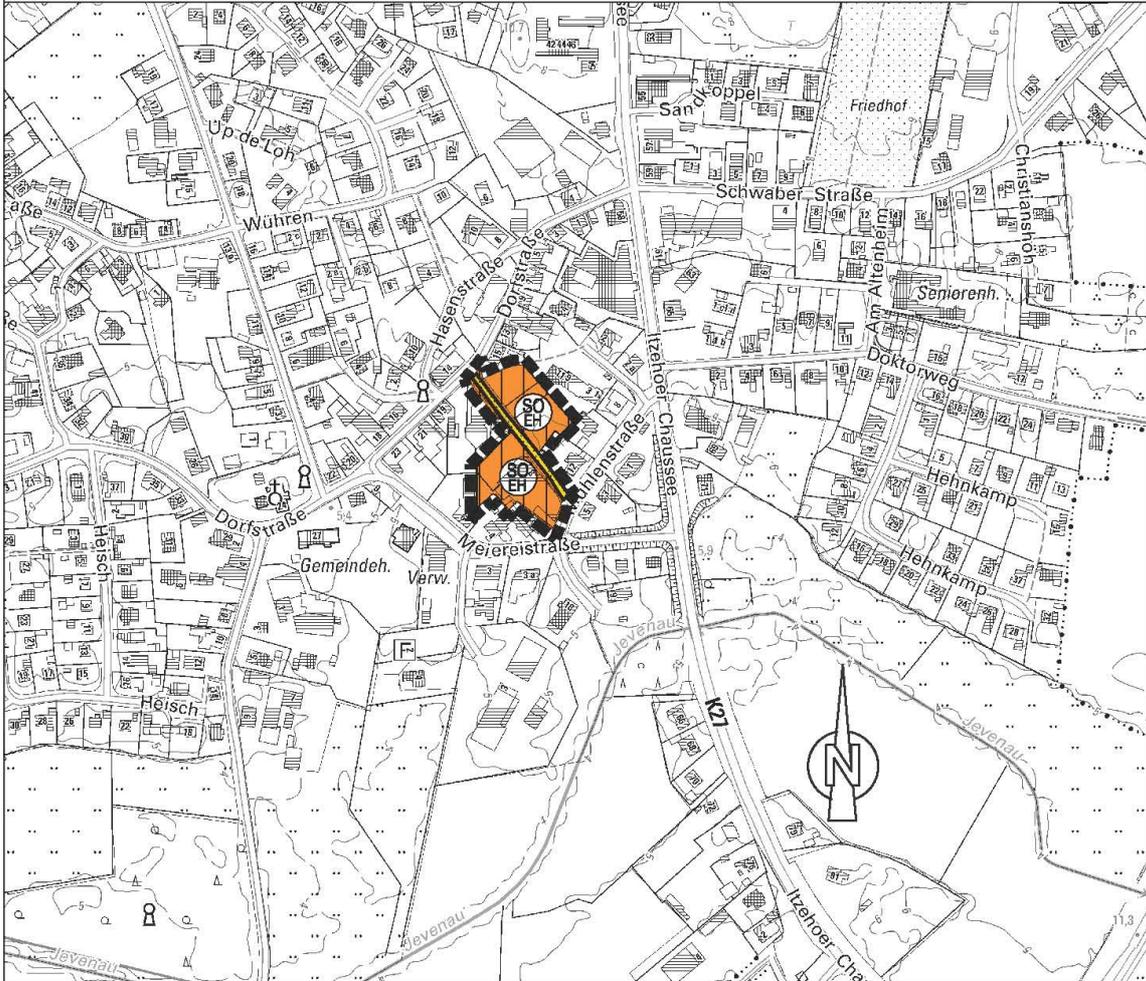
**8. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Jevenstedt**

(im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M. 1:5000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Darstellungen



Sonstige Sondergebiete "Einzelhandel"

§ 11 BauNVO

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

§ 5 Abs. 2 Nr.3 und Abs. 4 BauGB



örtliche Hauptverkehrszüge

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

§ 5 Abs. 1 BauGB

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

23843 Bad Oldesloe

Papierberg 4

Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0

Gesch-Schreyer-Partner

Fax : 0 45 31 / 67 07 79

Bestands-Ingenieure (VdI)

E-mail:oldesloe@gsp-ig.de