



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 44a
"Nahversorgungszentrum Schönberger Landstraße"
der Gemeinde Schönkirchen, Kreis Plön

Für das Gebiet südwestlich des 'Mönkeberger Weges' und nordwestlich der 'Schönberger Landstraße' (L 50), gegenüber der Grundstücke 'Schönberger Landstraße 104 - 118'

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Tel.: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 04.10.2018

INHALT

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 44A	4
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	8

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB:

Nach § 10a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 44a mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde fasste am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44a. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.11.2014 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 10.10.2016 durchgeführt.

Die Gemeinde fasste am 26.06.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.08.2017 bis zum 29.09.2017 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 29.09.2017 durchgeführt.

Die Planung wurde nach der Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Nach § 4a Abs. 3 BauGB ergab sich das Erfordernis, sowohl die öffentliche Auslegung als auch die Behördenbeteiligung erneut durchzuführen.

Die Gemeinde fasste am 26.04.2018 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.06.2018 bis zum 13.07.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 06.07.2018 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden während der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.09.2018 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 20.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 44a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde durch Beschluss gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 44a

Mit der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, in der Nähe des Dorfkentrums ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Das Nahversorgungszentrum soll aus einem Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft (Vollsortimenter, Vollversorger), einem Backshop, sonstigen kleinen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen bestehen. Bei der Ansiedelung des Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäftes handelt es sich um eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes, der zur Zeit an der 'Schönberger Landstraße' in der Nähe der Einmündung in die Bundesstraße B 502 besteht. Der derzeitige Standort des Lebensmittelmarktes und der geplante Standort (Plangebiet) liegen ca. 1.000 m voneinander entfernt. Durch das Nahversorgungszentrum wird der Lebensmittelmarkt näher an das zentrale Siedlungsgebiet der Ortslage heranrücken.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der angestrebten Erweiterung des verkehrsgünstig an der neuen Bundesstraße 502 (B 502) liegenden Gewerbegebietes „Söhren“ in der Gemeinde Schönkirchen und der dafür im Vorwege betriebenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an der Schönberger Landstraße eine Sonderbaufläche vorgesehen. Diese Sonderbaufläche für Einzelhandel/Nahversorgung soll der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dienen und die Versorgung der Ortsmitte von Schönkirchen verbessern.

Diese verbindliche Bauleitplanung für das kleinflächige Sondergebiet an der Schönberger Landstraße erfolgt mit dem B-Plan Nr. 44a, der in diesem Umweltbericht und der Umweltprüfung betrachtet wird. Der deutlich weiter gefasste B-Plan Nr. 44 deckt zudem den ersten Bauabschnitt der Gewerbegebietserweiterung ab. Das Plangebiet (PG) des B-Planes Nr. 44a schließt unmittelbar an die Schönberger Landstraße an und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Es überspannt den östlichen Teil der dort vorhandenen Kleingartenanlage und reicht in der Tiefe bis zu dem Bestandsknick, der die Kleingärten in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Der restliche Bestand an Kleingärten ist von diesem Sondergebiet nicht berührt.

Die Nahversorgung in der Ortsmitte von Schönkirchen mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist nicht ausreichend, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht. Bereits im Rahmen der vorangegangenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorbereitenden Untersuchungen dafür kristallisierte sich als günstiger Standort eine Fläche an der Schönberger Landstraße heraus, weil diese Straße eine wichtige und zentrale Verkehrsstraße in der Gemeinde darstellt. Für die Ansiedlung eines Versorgers mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs soll eine Teilfläche der sich an der Straße erstreckenden Kleingärten genutzt werden. Dort ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes vorgesehen, um die unzureichende Versorgung in der Mitte von Schönkirchen abzustellen. Ein abseits von diesem Standort ebenfalls an der Schönberger Landstraße existierender Einzelhandelsmarkt (sky) soll schließen und entsprechend in die Ortsmitte von Schönkirchen umsiedeln.

Weitere untergeordnete Märkte mit einem anderen Angebot sind an diesem neuen Standort nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Mit diesem vorgezogenen B-Plan Nr. 44a wird der 1. Schritt unternommen, die gewerbliche Nutzung in Schönkirchen zu festigen und neue Betriebe im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes „Söhren“ anzusiedeln. Mit diesem B-Plan Nr. 44a wird wegen der zeitlichen Dringlichkeit eine kleine Teilfläche des deutlich größeren Geltungsbereiches des Gesamtplanes Nr. 44 herausgelöst.

Betroffen vom Siedlungsvorhaben ist eine Teilfläche einer größeren Kleingartenanlage. Es kommt im Hinblick auf Natur und Landschaft zu einem deutlichen Verlust von Gehölzbeständen, wobei auch alte Obstbäume sowie diverse Hecken und Gebüsche verloren gehen. Für die Nutzer der Schrebergärten ist der Verlust ihrer Gärten mit den Hütten und anderen Anlagen/baulichen Anlagen gravierend und bedauerlich. Zudem gehen unterschiedliche gärtnerische Anlagen und Pflanzungen verloren.

In einer zum B-Plan vorgelegten artenschutzrechtlichen Einschätzung wird das Vorhaben gutachtlich bewertet und erforderliche Vermeidungs-, Kompensationsmaßnahmen und sonstige Vorkehrungen dargestellt. Als gravierend und nicht ausgleichbar wird das Bauprojekt nicht eingestuft, dennoch sind einige Auflagen zu berücksichtigen.

Aufgrund der fast vollständigen Beanspruchung des Grundstückes durch den Einzelhandelsmarkt mit Stellplatzanlage und Umfahrt können im eng begrenzten Plangebiet keine nennenswerten landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Ausgleichseffekten (z. B. größere Pflanzungen oder Knickneuanlage) umgesetzt werden. Die vollständige Kompensation lässt sich nur extern realisieren: Zur externen Kompensation insbesondere der Bodenversiegelung steht eine neu entstandene Poolfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Schönkirchener Ortsteil Schönhorst zur Verfügung. Dort wird bereits der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für den B-Plan Nr. 44 erbracht. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen des B-Planes Nr. 44a werden im Bereich dieser Sammelausgleichsfläche eine Teilfläche bereitgestellt sowie der erforderliche Ersatzknick hergestellt und dauerhaft erhalten. Es wird ein Guthaben-Anteil von 14.245 m² abgebucht, der einer zu schaffenden Biotop-Ausgleichsfläche in gleicher Größe entspricht. Der Ersatzknick in einer Länge von voraussichtlich ca. 130 m wird ebenfalls im Bereich dieser Schönhorster Sammelausgleichsfläche hergestellt.

Um eine gewisse Ein- und Durchgrünung zu erreichen und um die wahrscheinliche neue Lärmschutzwand verträglich zu gestalten, sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen und im B-Plan festgesetzt. Die neue Lärmschutzwand muss auch aus Rücksicht auf die benachbarten Wohngrundstücke zumindest einseitig (nämlich auf der äußeren Seite) mit Rank-/Kletterpflanzen versehen werden. Diese Wandbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumpflanzungen zur Gliederung der neuen Stellplatzanlage und zur Straßenbegrünung erforderlich.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Aufstellung der 1. Änd. B-Plan Nr. 34 parallel zum Bauleitplanverfahren des B-Planes Nr. 44a.
- Ausschluss von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in den Bebauungsplänen 1. Änderung des B-Planes 34 (Altstandort) und im B-Plan 44b (angrenzendes Mischgebiet).
- Ergänzung der differenzierten Festsetzung der Verkaufsflächen für den Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt/-abteilung und Drogeriemarkt.
- Erstellung einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung und Begründung der Abweichung vom Landschaftsplan im Rahmen des Umweltberichtes.
- Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.
- Berücksichtigung der straßenbaulichen und verkehrlichen Belange sowie Maßgaben im Rahmen der Straßenplanung.
- Durchführung einer Untersuchung gem. der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein.
- Planungsgespräch mit dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde zur Abstimmung der Schmutz- und Regenwasserableitung.
- Die Löschwasserversorgung kann im Notfall über die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Kiel erfolgen.
- Berücksichtigung der Standort- und Wirkungsanalyse in der weiteren Planung im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren.
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche.

Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Maßnahmen zum Blendschutz der Anwohner in Bezug auf die Scheinwerfer der Fahrzeuge.

- Nutzbarkeit der Stellplatzanlage für Anwohner und deren Besucher.
- Einschränkung der Lieferzeiten.
- Maßnahmen gegen Schallimmissionen durch Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr.
- Berücksichtigung der straßenbaulichen und verkehrlichen Belange sowie Maßgaben im Rahmen der Straßenplanung.
- Verlagerung der geplanten Querungshilfe aus dem Einfahrtsbereich des Anwohners.

Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Berücksichtigung der Maßgaben der Landesplanung für das geplante Nahversorgungszentrum hinsichtlich der Verkaufsflächen und Zulässigkeiten.
- Ausschluss der Zulässigkeit eines Drogeriemarktes.
- Berücksichtigung des Sachstandes der 1. Änd. B-Plan Nr. 34 in der Begründung.
- Ermöglichung/Prüfung einer zweigeschossigen Bauweise.
- Darstellung des notwendigen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe.
- Berücksichtigung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sowie zum Knickschutz im Bauleitplanverfahren.
- Berücksichtigung der Regeln der Technik gem. § 34 LWG bei der Herstellung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisationsanlage.
- Berücksichtigung der Schalldämmmaße bei den Maßnahmen zum Schallschutz.
- Verwendung von lärmarmen Materialien und Elementen.
- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Verbandsvorfluters.
- Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens auf die vorgesehene Nutzung und Verkaufsflächen.
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche.

Anregungen und Stellungnahmen aus den Verfahrensschritt gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB (wiederholte Auslegung)

- Einbau eines Drosselbauwerks am Graben mit der Bezeichnung „GUB-213“.
- Die Stadt Kiel und die Landesplanungsbehörde stimmen der Planung zu.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt an der 'Schönberger Landstraße' und kann über diese erschlossen werden. Die 'Schönberger Landstraße' stellt die Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage dar. Wie bereits oben dargelegt wurde, liegt das Plangebiet wesentlich näher am zentralen Siedlungsgebiet der Ortslage als der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Kleingartenanlage. Die Planung führt zu einer Verkleinerung der Kleingartenanlage.

Gemeinde Schönkirchen

Datum

.....
Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 04.10.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de