

Gemeinsame Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes
"Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164)

und

3. Änderung zur Teilaufhebung des
Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr.
164)



Inhalt

1.	Plangebiet.....	5
2.	Rechtliche Vorschriften.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Weitere Vorschriften.....	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes.....	6
4.	Gründe für die Planaufstellung.....	6
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	6
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	8
6.1	Methodik der Umweltprüfung	8
6.2	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....	8
6.3	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	9
6.4	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)	9
6.4.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
6.4.1.1	Tiere und Pflanzen	9
6.4.1.2	Boden	9
6.4.1.3	Wasser.....	9
6.4.1.4	Luft.....	10
6.4.1.5	Klima	10
6.4.1.6	Landschaft	10
6.4.1.7	Biologische Vielfalt.....	10
6.4.1.8	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.4.1.1 bis 6.4.1.7	10
6.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	10
6.4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11
6.4.4	Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3.....	11
6.4.5	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	11
6.4.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	11
6.4.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	11

6.4.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	12
6.4.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	12
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	12
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung	12
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
6.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	13
6.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	13
7.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	13
7.1	Gender-Aspekte	14
7.2	Familien / Kinder und Jugendliche.....	14
7.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	14
8.	Planinhalt und Festsetzungen	15
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
8.2.1	Bauweise	15
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	16
8.3	Erschließung, Infrastruktur.....	16
8.3.1	Verkehrerschließung	16
8.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	16
8.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge	16
8.3.4	Technische Infrastruktur	16
8.3.5	Soziale Infrastruktur	17
8.4	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	17
8.5	Nebenanlagen	17
8.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
8.6.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	17
8.7	Altlastenbezogene Festsetzungen	17

8.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	19
8.9	Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen.....	19
8.10	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	20
8.10.1	Grabungsschutzgebiet	20
8.11	Teilaufhebung	20
9.	Gebietsgliederung	21
10.	Gutachten / Expertisen.....	22

1. Plangebiet

Die Plangebiete umfassen:

2. Änderung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164):

die Fläche des Grundstückes Adelbylund 5 (Einkaufsmarkt)

3. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164):

Gebiet zwischen:

im Norden: den Grundstücken Adelbyer Straße 18-22,

im Osten: dem Grundstück Adelbylund 5,

im Süden: der Straße Adelbylund und

im Westen: der Straße Lundlücke

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung der Bebauungspläne sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg von 1988 wird die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche Typ 3 dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB soll sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der 2. Änderung im Parallelverfahren entsprechend geändert. Für den Bereich des Einkaufsmarktes wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt, im Bereich der Teilaufhebung bleibt die Darstellung der Wohnbaufläche Typ 3 erhalten.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Anpassung wird nicht erforderlich, da sich aus der Überplanung des zum großen Teil bereits bebauten Bereichs keine Änderungen bezüglich der Wirkung auf die Landschaft ergeben.

2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Mit Rechtskraft wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Hele Mond“ (Nr. 164), rechtskräftig seit dem 09.03.1997, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt südöstlich der Flensburger Altstadt im Stadtteil Sandberg nördlich der Straße Adelbylund und östlich der Straße Lundlücke. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen des vorhandenen Edeka-Marktes mit dem Kundenparkplatz und Flächenergänzungen im Nordwesten und im Süden sowie die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 103, 285, 493, 495, 519, 520, 612 und 613 sowie teilweise die Flurstücke 104, 173 und 208 der Flur 045 in der Gemarkung 1248 und weist eine Flächengröße von etwa 7.576 m² auf.

Direkt westlich des Plangebiets liegt ein weiterer Einkaufsmarkt (PENNY). Nördlich, östlich und südlich liegen überwiegend Wohngebäude.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der EDEKA-Markt in Adelbylund beabsichtigt die Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg von 2015 handelt es sich bei dem Standort um einen wohnortnahen, dezentralen Standort, der zusammen mit dem benachbarten Penny-Lebensmitteldiscounter die einzige Nahversorgungsmöglichkeit im Stadtteil Sandberg darstellt und darüber hinaus Teile des Stadtteils Jürgensby mit versorgt. Die Erweiterung des Edeka-Marktes in Adelbylund wird als anzustrebendes Einzelvorhaben genannt.

In der Evaluierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf der Achse Hafermarkt - Tarup von 2014 wird das Vorhaben als uneingeschränkt empfehlenswert bezeichnet, da sich der Standort durch die Erweiterung wieder marktgerecht positionieren und damit zu einer nachhaltigen Nahversorgung im Stadtteil Sandberg beitragen könnte. Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten wären nicht geeignet, besonders im Hinblick auf den angestrebten Ausbau eines Stadtteilzentrums 2. Ordnung am Hafermarkt, negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll von zurzeit 950 m² auf etwa 1.440 m² erweitert werden. Großflächiger Einzelhandel über 1.200 m² Geschossfläche beziehungsweise 800 m² Verkaufsfläche ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Bereich unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht. Hierbei wurde offensichtlich, dass bereits im jetzigen Zustand durch die kumulierten Emissionen der beiden baurechtlich genehmigten Einkaufsmärkte an einzelnen Immissionsorten östlich der Straße Lundlücke und nördlich der Adelbyer Straße eine Überschreitung der sich aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vorliegt. Damit liegt für diesen Bereich eine reale Ist-Situation vor, welche mit der rechtskräftigen Planungssituation nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Aus diesem Grund wurden die überwiegend durch die Emissionen des EDEKA-Marktes betroffenen Bereiche in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Stadt Flensburg beabsichtigt die von den Emissionen des PENNY-Marktes ausgelösten immissionsschutzrechtlichen Widersprüche zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Planungsverfahren zu lösen.

Am 25.11.2003 beschloss der damalige Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig, dass die im Bebauungsplan „Hele Mond“ formulierte Zielsetzung eines durchgehenden Rad- und Fußweges zwischen der Lundlücke und dem Oskar-Struve-Weg aufgegeben werden soll. Vorangegangen war unter anderem eine Ortsbegehung durch den Ausschuss.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile bei gleichzeitiger Lösung

des oben aufgeworfenen immissionsschutzrechtlichen Konfliktes. Dies macht eine Gesamtbetrachtung des Bereiches, aber gleichzeitig eine verfahrensrechtliche Trennung in Teilbereiche erforderlich.

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (2. Änderung)

Der EDEKA-Markt soll von zurzeit 950 m² Verkaufsfläche auf maximal 1.440 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung der umliegenden Stadtteile erweitert werden. Der Bäcker in der Vorkassenzzone soll erhalten bleiben. Das Planvorhaben sieht den Erhalt des vorhandenen Gebäudes vor. Der Erweiterungsneubau soll an der Südseite des Plangebietes entstehen. Es ist vorgesehen diesen Neubau zur Straße Adelbylund hin eingeschossig auszuführen. Im Rahmen der Erweiterung soll die Ladezone eingehaust werden. Die Stellplatzsituation soll ebenfalls neu strukturiert und im Norden um etwa 600 m² erweitert werden. Als Zufahrt zum Kundenparkplatz und für die Anlieferung soll weiterhin die vorhandene Zufahrt genutzt werden. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass mit der geplanten Erweiterung an der Einmündung die Leistungsfähigkeit weiterhin gegeben ist und keine gesonderte Abbiegespuren erforderlich werden. Pro 15 m² Verkaufsfläche soll ein Stellplatz vorgesehen werden. Bei 1.440 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf von 96 Stellplätzen. Da diese Stellplätze auf der Fläche nicht vollumfänglich zu realisieren sind, soll eine Ablösung erfolgen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sollen auf der Fläche bereitgestellt werden.

Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Gesamtfläche des Plangebietes ist es vorgesehen, eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einem Maß von 0,95 zuzulassen.

Die Fläche soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Im Zuge der Planung wurden Schallschutzgutachten erstellt, welche Vorschläge für aktive Schallschutzmaßnahmen enthält, die einerseits sicherstellen, dass es zu keiner Betroffenheit außerhalb des Geltungsbereichs kommt und andererseits dem Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot gegenüber dem aufzuhebenden Teilbereich Rechnung trägt.

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 164 „Hele Mond“ (3. Änderung)

Der Bereich der Teilaufhebung ist zurzeit rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass bereits im jetzigen Zustand durch die kumulierten Emissionen der beiden baurechtlich genehmigten Einkaufsmärkte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Damit liegt für diesen Bereich eine reale Ist-Situation vor, welche mit der rechtskräftigen Planungssituation nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle nicht mehr zu realisieren.

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses wurden verschiedene Möglichkeiten zur Lösung dieses Problems diskutiert. Der vorhandene Konflikt entspringt der hier vorhandenen Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Daher bietet sich auch keine Nutzungskategorie der BauNVO direkt an. Die Idee der Einbeziehung der betroffenen Wohngebäude in das Sondergebiet wurde wieder verworfen, da es grundsätzlich nicht zulässig ist, solche Nutzungsarten in einem Sondergebiet zusammenzufassen, die sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nicht wesentlich unterscheiden.

Damit bleibt die Möglichkeit offen, den Bebauungsplan für den betroffenen Bereich aufzuheben und diese gewachsene städtebauliche Situation als nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären hier die Grundsätze für Gemengelage gemäß TA Lärm Punkt 6.7 zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass man unter Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots, tatsächlich sicherstellen kann, dass es für den Bereich der Teilaufhebung keine Verschlechterung sondern höchstens eine Verbesserung der bestehenden Situation geben kann. Für den Be-

reich der Teilaufhebung ergeben sich aktuell Beurteilungspegel von 58 bis 59 dB(A), welche durch die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets zumindest eingehalten werden können. Damit bliebe man deutlich unter den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete oder Urbane Gebiete.

Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes soll der Bebauungsplan Nr. 164 für den Teilbereich aufgehoben werden. Im Zuge der Planung wurden Schallschutzgutachten erstellt, welches die Situation vor der Umsetzung der Planung feststellt und die zu erwartende Situation nach Umsetzung der Planung prognostiziert. Es wird sichergestellt, dass dem Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot gegenüber dem aufzuhebenden Teilbereich Rechnung getragen wird.

Mit der Aufhebung der im Bebauungsplan bisher festgesetzten Wegeverbindung wird die tatsächlich vorhandene Situation aufgenommen. Von der Absicht einer fußläufigen Wegeverbindung wird wegen Undurchführbarkeit abgesehen, etwaige vorhandene Reststücke der als Sackgasse endenden Wegeparzelle können an die anliegenden Grundstücke eingebunden werden.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Da das Plangebiet bereits erheblich durch den vorhandenen Einkaufsmarkt und den zugehörigen Stellplatzflächen vorgeprägt ist, wurden keine Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt. Die Beschreibungen basieren überwiegend auf allgemeinen Erkenntnissen.

6.2 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile bei gleichzeitiger Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes.

Der EDEKA-Markt soll von zurzeit 950 m² Verkaufsfläche auf maximal 1.440 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung der umliegenden Stadtteile erweitert werden. Die Stellplatzsituation soll ebenfalls neu strukturiert und im Norden um etwa 600 m² erweitert werden. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Gesamtfläche des Plangebietes ist es vorgesehen, eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einem Maß von 0,95 zuzulassen. Die Fläche soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bereich der Teilaufhebung ist zurzeit rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass bereits im jetzigen Zustand durch die kumulierten Emissionen der beiden baurechtlich genehmigten Einkaufsmärkte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Damit liegt für diesen Bereich eine reale Ist-Situation vor, welche mit der rechtskräftigen Planungssituation nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären hier die Grundsätze für Gemengelage gemäß TA Lärm Punkt 6.7 zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass man unter Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots, tatsächlich sicherstellen kann, dass es für den Bereich der Teilaufhebung keine Verschlechterung sondern höchstens eine Verbesserung der bestehenden Situation geben kann.

6.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Der Flächennutzungsplan 1998 in der vorliegenden Fassung und der Landschaftsplan 1998 stellen die überplante Fläche als Wohnbaufläche dar. Besondere Zielsetzungen sind aus diesen vorbereitenden Plänen sowie aus weiteren regionalen oder landesweiten Plänen nicht zu entnehmen.

6.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)

(Nr. 2 a der Anlage 1 zum BauGB)

6.4.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

6.4.1.1 Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind durch das Vorhaben weder die Flora noch die Fauna betroffen. Im nördlichen Bereich kommt es zur Neuversiegelung von etwa 500 m². Es handelt sich dabei um eine neu aufgehöhte Fläche. Eine vorhandene Rotbuche, welche bereits im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt war, wird wiederum zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet bis auf Vögel und Fledermäuse keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Die Erweiterungsfläche ist potentiell Nahrungshabitat von gebäudebewohnenden Fledermäusen sowie von Gartenvögeln. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

6.4.1.2 Boden

Im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ist Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der Bodenfunktionen ist. Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es Aufgabe des Menschen die Funktionen nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Zudem soll gemäß § 1 BNatSchG und § 1 (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Versiegelungen auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird ein städtebaulich integrierter Einkaufsmarkt erweitert. Es ist nur eine geringe Neuversiegelung durch die Planung vorgesehen. Die bisher versiegelten Flächen sind bereits auf Luftaufnahmen aus dem Jahre 1967 erkennbar und gehen auf vorherige Nutzungen zurück.

6.4.1.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und werden auch außerhalb des Plangebietes nicht berührt. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch das Vorhaben nur gering beeinflusst. Eine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser ist durch die zukünftige Erweiterung der Nutzung nur minimal zu erwarten. Die Flächen sind bereits größtenteils durch die Stellplatzanlagen und die bebauten Flächen versiegelt. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 ermöglicht eine bessere Ausnutzung dieser Fläche und eine Minimierung der Inanspruchnahme neuer Flächen. Hinzukommt lediglich eine etwa 600 m² große bisherige Gartenfläche, deren Eingriff mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Hier kommt es zu einer Versiegelung und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Aufgrund des geringen Umfangs der Neuversiegelung ist eine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser durch die Planung nicht zu erwarten.

6.4.1.4 Luft

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird es zu einer höheren Frequentierung der Stellplatzflächen und damit zu einer geringfügigen Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffe kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Stellplatzflächen und die Straße Adelbylund, ist diese Zunahme als sehr gering bis nicht messbar einzustufen.

6.4.1.5 Klima

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Mikro- und Makroklima durch das Vorhaben ersichtlich.

6.4.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die Planung nicht betroffen. Die geplante Erweiterung der Stellplatzflächen findet im rückwärtigen Bereich des Plangebietes statt. Die geplante bauliche Erweiterung erfolgt auf den Flächen der abgebrochenen Bauten.

6.4.1.7 Biologische Vielfalt

Es sind keine Auswirkungen auf die Biodiversität durch das Vorhaben ersichtlich.

6.4.1.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.4.1.1 bis 6.4.1.7

Es sind keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge ersichtlich.

6.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Der geplante Einkaufsmarkt grenzt an allen Seiten an eine vorhandene Wohnbebauung. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Bereich unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht. Hierbei wurde offensichtlich, dass bereits im jetzigen Zustand durch die kumulierten Emissionen der beiden baurechtlich genehmigten Einkaufsmärkte an einzelnen Immissionsorten östlich der Straße Lundlücke und nördlich der Adelbyer Straße eine Überschreitung der sich aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vorliegt. Damit liegt für diesen Bereich eine reale Ist-Situation vor, welche mit der rechtskräftigen Planungssituation nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Aus diesem Grund wurden die überwiegend durch die Emissionen des EDEKA-Markts betroffenen Bereiche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes soll der Bebauungsplan Nr. 164 für den Teilbereich aufgehoben und diese gewachsene städtebauliche Situation als nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrachtet werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären hier die Grundsätze für Gemengelagen gemäß TA Lärm Punkt 6.7 zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass man unter Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots, tatsächlich sicherstellen kann, dass es für den Bereich der Teilaufhebung keine Verschlechterung sondern höchstens eine Verbesserung der bestehenden Situation geben kann. Für den Bereich der Teilaufhebung ergeben sich aktuell Beurteilungspegel von 58 bis 59 dB(A), welche durch die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets zumindest eingehalten werden können. Damit bliebe man deutlich unter den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete oder Urbane Gebiete.

Für das Schutzgut Mensch werden keine dauerhaften Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet. Eine gewisse Schallbelastung in den angrenzenden Wohngebieten während der Bauphase kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

6.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden, welche eines Schutzes oder einer besonderen Berücksichtigung bedürfen. Dies gilt ebenso für archäologische und andere bodenkundliche Besonderheiten zu.

6.4.4 Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, welche zusätzliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkungen einbringen.

6.4.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Im Plangebiet sowie in dessen Wirkungsbereich sind keine Schutzgebiete für Tiere und Pflanzen sowie für deren Lebensgemeinschaften vorhanden. Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

6.4.6 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

In dem Sondergebiet ergeben sich bis auf die unter Punkt 9.4.2 behandelten Schallemissionen keine weiteren besonderen Emissionen aus der Nutzung. Entstehende Abfälle werden sachgerecht über die Abfallentsorgung der Stadt Flensburg entsorgt. Es erfolgt ein Anschluss an das Abwassersystem der Stadt. Das anfallende Regenwasser wird gedrosselt über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

6.4.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die örtliche Bauleitplanung hat in der Regel keine unmittelbar wirksame Bedeutung für das allgemeine Klima, steht aber auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Sie soll durch Maßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die Klimaanpassung dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Es steht daher nicht die Prüfung der Auswirkung der Planung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeinsparung im Vordergrund sondern die Unterstützung dieser Aspekte durch die Bauleitplanung.

Durch das am 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt je nach Art der erneuerbaren Energie bei 15 - 50 %. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG). Dadurch werden alle weiteren Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie förderfähig.

Die Wärmeversorgung in der Stadt Flensburg erfolgt über ein Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. unter 6.4.7). Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB hinsichtlich der Wärmeversorgung sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Unternehmensstrategie der Stadtwerke ist u.a. durch den steigenden Einsatz von Holzhackschnitzeln als Brennmaterial bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Neutralität der Strom- und Wärmeversorgung in der Region beabsichtigt.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

6.4.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Es sind keine Aussagen zum Plangebiet sowie zu der näheren Umgebung in den Plänen enthalten.

6.4.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Flensburg und Umland gehören nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

(Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)

Sollte die vorgesehene Planung nicht realisiert werden, würde der Einkaufsmarkt vermutlich in seiner jetzigen Form bestehen bleiben und für den gesamten Geltungsbereich das Baurecht des Bebauungsplans „Hele Mond“ (Nr. 164) ausgeübt werden können.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll *„mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird ein städtebaulich integrierter Einkaufsmarkt erweitert. Es ist nur eine geringe Neuversiegelung durch die Planung vorgesehen. Bisher versiegelte Flächen sind bereits auf Luftaufnahmen aus dem Jahre 1967 erkennbar und gehen auf vorherige Nutzungen zurück. Der Bereich des Sondergebietes ist bereits durch die vorhandene Nutzung stark geprägt und bis auf die Stellplatz-Erweiterungsfläche im Norden nahezu vollständig versiegelt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB *„ist ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Damit ist nur für die über den Bestand hinausgehenden Eingriffe (Bodenversiegelung) ein Ausgleich erforderlich. Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsigelung an anderer Stelle oder Wiederherstellung der Bodenfunktion. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind in der Regel nur schwer zu realisieren. Der Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (2013) empfiehlt bei der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden das Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen bei einer entsprechenden Entwicklung und Qualifizierung der Ausgleichsfläche.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Erweiterung der Stellplatzfläche um etwa 600 m² zulässig. Damit ist eine Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 300 m² erforderlich. Diese soll über die Inanspruchnahme des Ökokontos „Ö2 Peelwatt“ der Stadt Flensburg erfolgen. Die verbindliche Reservierung von 300 Ökopunkten ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg von 2015 handelt es sich bei dem Standort um einen wohnortnahen, dezentralen Standort, der zusammen mit dem benachbarten Penny-Lebensmitteldiscounter die einzige Nahversorgungsmöglichkeit im Stadtteil Sandberg darstellt und darüber hinaus Teile des Stadtteils Jürgensby mit versorgt. Die Erweiterung des Edeka-Marktes in Adelbylund wird als anzustrebendes Einzelvorhaben genannt. Es ist derzeit keine Alternative zur Sicherstellung der Nahversorgung für die umliegenden Stadtteile ersichtlich.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) des Zustandes von Natur und Landschaft während und nach Abschluss der Bauphase sind aufgrund der ökologischen Ausgangssituation und der starken Vorprägung des Plangebietes nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Teilaufhebung wird die immissionsschutzrechtliche Problematik gelöst und dabei für die betroffenen Wohngebiete ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot für die Schallimmissionen erreicht. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung der relevanten Umweltaspekte durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die vorgesehenen Festsetzungen führen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 600 m², welche auszugleichen ist. Die vorhandene Rotbuche wird zum Erhalt festgesetzt. Für die geplante Markterweiterung zur Sicherstellung der Nahversorgungssituation sowie die Teilaufhebung zur Lösung der immissionsschutzrechtlichen Problematik ist keine Alternative erkennbar.

7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

7.1 Gender-Aspekte

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung deckt sich die angestrebte Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit den durch die Gender-Planung verfolgten Zielen.

7.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Im Rahmen der Bauleitplanung bedeutet dies in erster Linie die Bereitstellung eines ausreichenden innerstädtischen Wohnraumangebots für alle Gruppen und insbesondere für Familien, da die Stadt das umfassendste und vielfältigste Versorgungsangebot für wohnungsnaher Arbeitsplätze, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ÖPNV-Anbindung, kulturellen und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung stellt. Die Bauleitplanung schafft die Grundvoraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld, dessen Ausgestaltung dann Gegenstand nachfolgender Prozesse und Planungen ist.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

In der vorliegenden Planung deckt sich die angestrebte Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit den aufgeführten Zielen.

7.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Innenverkaufsfläche von maximal 1.440 m² zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist ein Backshop mit Bistro zulässig. Zusätzlich ist eine Außenverkaufsfläche von 20 m² zulässig. Innerhalb der zulässigen Innenverkaufsfläche sind 10 v.H. der Fläche für zentrumsrelevante Sortimente zulässig. Außerdem sind Dienstleistungsunternehmen und Räume für freie Berufe zulässig.

Durch diese Festsetzung soll die im Einzelhandelskonzept befürwortete Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile ermöglicht werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass diese durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, weiteren Flächenbefestigungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden kann. Diese Festsetzung wird erforderlich, da die Flächen des vorhandenen Marktes bereits nahezu vollständig versiegelt sind und die Erweiterungsflächen relativ klein sind, so dass für die geplante Verkaufsflächenerweiterung sowie die Bereitstellung der Stellplätze eine vollständige Ausnutzung der vorhandenen Flächen erforderlich wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch die Überschreitung der Obergrenze nicht beeinträchtigt. Andere private und öffentliche Belange, die der Überschreitung entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Da sich die zulässige Verkaufsfläche im Rahmen der Größenverhältnisse eines modernen Einkaufsmarktes bewegt, ist die Planung im Sinne der übergeordneten Zielsetzungen geboten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m bestimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich an der Höhe der äußeren Fahrbahnkante der Straße Adelbylund im Bereich der vorhandenen Zufahrt. Da das Bestandsgebäude in einem Teilbereich über ein drittes Obergeschoss verfügt, welches die maximal zulässige Firsthöhe um etwa 3,00 m überschreitet, wird festgesetzt, dass diese Überschreitung durch das Bestandsgebäude in seiner derzeitigen Form zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll die Nutzung des vorhandenen Gebäudes sichergestellt werden, ohne bei einer möglichen späteren Neubebauung eine Firsthöhe über 9,00 m zuzulassen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.2.1 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung wird erforderlich, da bereits das Bestandsgebäude eine Länge von 55 m aufweist. Die Bauweise ermöglicht die In-

stallation von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

- 8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)
Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht, bestehende Geländefluchten eizuhalten oder weiterzuentwickeln. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die gewünschte Anordnung des Baukörpers sichergestellt. Die Baugrenzen orientieren sich hier einerseits an dem vorhandenen Gebäude und den geplanten Erweiterungen, andererseits halten sie einen Abstand von 3,00 m zu den Geltungsbereichsgrenzen ein. Damit wäre im Falle einer Neubebauung die durch das vorhandene Gebäude vorliegende Grenzbebauung im Osten des Plangebietes nicht mehr zulässig. Weiterhin werden in der Planzeichnung die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mittels einer Umgrenzung festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass Flächenbefestigungen, Zufahrten und Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hiermit soll die unter Punkt 8.1.2 bereits beschriebene maximale Ausnutzung der begrenzten Erweiterungsflächen ermöglicht werden.

8.3 Erschließung, Infrastruktur

8.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Straße Adelbylund, welche als Kommunalstraße K 30 klassifiziert ist. Sowohl der Kundenverkehr als auch die Anlieferung sollen über diese Zufahrt laufen. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass mit der geplanten Erweiterung an der Einmündung die Leistungsfähigkeit weiterhin gegeben ist und keine gesonderte Abbiegespuren erforderlich werden.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 13 mit den Haltestellen Adelbylund Mühle und Kantstraße gewährleistet.

8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Es wird festgesetzt, dass die Erreichbarkeit der Stellplätze sowie der Zugänge zum Einkaufsmarkt barrierefrei auszuführen sind.

Bei 1.440 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf von 96 Stellplätzen. Im Plangebiet ist die Bereitstellung von maximal 60 PKW-Stellplätzen möglich. Da diese Stellplätze auf der Fläche nicht vollumfänglich zu realisieren sind, soll eine Ablösung erfolgen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, ist für diesen Einkaufsmarkt mit einem erhöhten Anteil an fußläufigen Kunden zu rechnen.

8.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Für das anfallende Oberflächenwasser sind Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal mit einer maximalen Einleitmenge von 12 l/s eingeleitet.

8.3.5 Soziale Infrastruktur

Soziale Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Eine Neuausweisung von Flächen im Rahmen dieses Planverfahrens ist nicht erforderlich.

8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass der Stadt Flensburg herzustellen. Es ergibt sich ein Bedarf von 96 Stellplätzen. Im Plangebiet ist die Bereitstellung von maximal 58 PKW-Stellplätzen möglich, davon werden zwei Stellplätze in Überbreite bereitgestellt. Da die erforderlichen Stellplätze auf der Fläche nicht vollumfänglich realisieren lassen, soll eine Ablösung erfolgen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, ist für diesen Einkaufsmarkt mit einem erhöhten Anteil an fußläufigen Kunden zu rechnen.

Die erforderlichen Fahrrad-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stellplatzerlass der Stadt Flensburg herzustellen. Es sind 18 Fahrradstellplätze vorgesehen.

8.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Flächenbefestigungen, Zufahrten und Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiermit soll die angestrebte Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden. Genehmigungsfreie Anlagen bleiben davon unberührt. Versorgungsleitungen sind dem heutigen Stand der Technik entsprechend nur unterirdisch zu verlegen.

Werbeanlagen sind aufgrund von Nachbarbeschwerden nur blendfrei zulässig.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen des Plangebiets sind sehr stark durch den bereits vorhandenen Einkaufsmarkt geprägt. Aufgrund der Notwendigkeit, die relativ kleinen Erweiterungsflächen weitgehend der Nutzung als Nahversorgungsmarkt zuzuführen, werden lediglich erhaltende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

8.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Eine im Norden des Plangebiets vorhandene Rotbuche, welche bereits im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt war, wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird die entlang der Westgrenze des Sondergebietes verlaufende Strauchhecke zum Erhalt festgesetzt.

8.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

Altablagerungen / Bodenverunreinigungen:

Im Ursprungsplan wurde im Bereich der 2. Änderung eine als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Hier befand sich zwischen 1910 und 1986 eine Holzhandlung mit Holzbearbeitung, Schlosserei, Tischlerei und Fensterbau sowie einer Betriebstankstelle. Es war zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplans nicht auszuschließen, dass durch die langjährige gewerbliche Nutzung schädliche Bodenveränderungen entstanden sind.

Anfang der 90er Jahre wurden im Bereich der Betriebstankstelle Sondierungen durchgeführt, bei denen keine Bodenverunreinigung festgestellt werden konnte. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 wurden Ende der 90er Jahre östlich des Plangebietes Bodenproben genommen und als unbedenklich eingestuft. Eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 2016 zeigt im Plangebiet Auffüllmaterial mit einer Mächtigkeit bis zu 3,10 m, welches auch Asphaltreste sowie Ziegel- und Betonbruch enthält. Im Folgenden werden die Ergebnisse einer Laboruntersuchung einer Mischprobe aus dem südöstlichen Plangebiet den Prüfwerten der BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken sowie auf Kinderspielflächen (in mg/kg Trockenmasse) gegenübergestellt.

Im Ergebnis werden alle Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten. Auch die weiteren Sondierungen und Kleinbohrungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen haben keine Hinweise auf erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen erbracht. Bei der vorliegenden und auch angestrebten Nutzung als Einkaufsmarkt und Parkplatz mit nahezu vollversiegelter Oberfläche sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Insbesondere wird durch den ohnehin notwendigen Austausch des Auffüllungsmaterials aus baugrundtechnischen Gründen entfernt.

Stoff	Prüfwerte für Gewerbeflächen	Prüfwerte für Kinderspielflächen	Ergebnis Mischprobe
Arsen	140	25	< 5,0
Blei	2 000	200	112
Cadmium	60	10	< 0,4
Cyanide	100	50	< 0,05
Chrom	1 000	200	12,1
Nickel	900	70	12,5
Quecksilber	80	10	0,13
Benzo(a)pyren	12	2	1,08
Hexachlorbenzol	200	4	0,0
Polychlorierte Biphenyle	40	0,4	0,123

Die Laboruntersuchung zeigt erhöhte Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen, insbesondere Benzo(a)pyren und wurde in der Einstufung nach LAGA TR Boden mit Z2 (Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen) bewertet. Folgender Hinweis wird daher in die Änderungen des Bebauungsplans übernommen: *Innerhalb des Geltungsbereichs sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Erdbaumaßnahmen auszubauendes Bodenmaterial ist gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) repräsentativ zu beproben, laboranalytisch zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Umnutzung des Standortes zu einer sensibleren Nutzung, sind im Vorwege orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.*

Kampfmittel:

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

8.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes soll der Bebauungsplan Nr. 164 für den Teilbereich aufgehoben werden. Dies betrifft die Grundstücke Adelbylund 1 und Adelbyer Straße 16. Im Zuge der Planung wurden Schallschutzgutachten erstellt, welche die Situation vor der Umsetzung der Planung feststellen und die zu erwartende Situation nach Umsetzung der Planung prognostizieren. Für den Bereich der Teilaufhebung ergeben sich aktuell Beurteilungspegel von 58 bis 59 dB(A) gegenüber dem Richtwert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Um in der jetzigen Situation ein Überschreiten der Richtwerte zu verhindern, wäre nach Westen und Norden eine etwa 6 m hohe Schallschutzwand erforderlich, welche weder städtebaulich vertretbar noch im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zumutbar wäre.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kann die bestehende Vorbelastung zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Sinne einer Gemengelage herangezogen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären hier nun die Grundsätze für Gemengelagen gemäß TA Lärm Punkt 6.7 zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass man unter Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots, tatsächlich sicherstellen kann, dass es für den Bereich der Teilaufhebung keine Verschlechterung sondern höchstens eine Verbesserung der bestehenden Situation geben kann.

Das Gutachten, welches die zu erwartenden Belastungen nach Durchführung des Planvorhabens prognostiziert, geht von den folgenden immissionsmindernden Maßnahmen aus:

Für den Parkplatz ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

- Die Öffnungszeit des Betriebes ist von 07:00 bis 21:45 Uhr zu beschränken.
- Eine Lkw-Nachtanlieferung ist unzulässig.
- Im Norden des Plangebietes ist eine Schallschutzwand von 3,00 m bis 3,50 m Höhe zu errichten und im Osten an das Gebäude oder an die Einhausung des Anlieferungsbereichs anzuschließen.
- Die gesamte Anlieferungsbereich ist einzuhausen.

Im Rahmen des Gutachtens werden weitere Schallschutzmaßnahmen genannt, welche sich auf das der Planung nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren beziehen.

Das Gutachten kommt unter den genannten Voraussetzungen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte bei den umliegenden Wohngebäuden durch die Gesamtbelastung aller gemäß TA-Lärm zu beurteilenden Schallquellen an fast allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Lediglich an zwei Immissionsorten kann es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 3 dB kommen. An diesen Immissionsorten liegt der durch das geplante Sondergebiet verursachte Beurteilungspegel der Zusatzbelastung jedoch um mehr als 6 dB unter dem Immissionsrichtwert. Damit wirken die Geräusche des Sondergebiets im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA-Lärm nicht relevant ein. Auch die Anforderungen der TA-Lärm an Maximalpegel werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Aus sachverständiger Sicht sind die Anforderungen der TA-Lärm damit für den erweiterten Betrieb im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllt.

8.9 Denkmalschutzbezogene / Gestalterische Festsetzungen

Denkmalschutzbezogene Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Gestalterische Festsetzungen werden lediglich zu Werbeanlagen getroffen, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal 8,00 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Sie darf eine Größe von 12 m² nicht überschreiten. Bei beidseitiger Verwendung darf die Werbefläche somit 24 m² betragen. Werbeanlagen sind auch am Gebäude sowie an Nebengebäuden zulässig.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

8.10.1 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannis“ hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom sog. Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

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 Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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 Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8.11 Teilaufhebung

Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes soll der Bebauungsplan Nr. 164 für den Teilbereich aufgehoben werden. Dies betrifft die Grundstücke Adelbylund 1 und Adelbyer Straße 16. Zusätzlich wird der im Norden des Geltungsbereich verlaufende und im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentlicher Weg festgesetzte Bereich in den Bereich der Teilaufhebung mit einbezogen, da durch die Stadt die Nutzung dieses Weges nicht mehr vorgesehen ist und ein möglicher Verkauf an die Anlieger geplant ist.

Der Bereich der Teilaufhebung ist zurzeit rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass bereits im jetzigen Zustand durch die kumulierten Emissionen der beiden baurechtlich genehmigten Einkaufsmärkte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Damit liegt für diesen Bereich eine reale Ist-Situation vor, welche mit der rechtskräftigen Planungssituation nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle nicht mehr zu realisieren.

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses wurden verschiedene Möglichkeiten zur Lösung dieses Problems diskutiert. Der vorhandene Konflikt entspringt der hier

vorhandenen Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Daher bietet sich auch keine Nutzungskategorie der BauNVO direkt an. Die Idee der Einbeziehung der betroffenen Wohngebäude in das Sondergebiet wurde wieder verworfen, da es grundsätzlich nicht zulässig ist, solche Nutzungsarten in einem Sondergebiet zusammenzufassen, die sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nicht wesentlich unterscheiden. Damit bleibt die Möglichkeit offen, den Bebauungsplan für den betroffenen Bereich aufzuheben und diese gewachsene städtebauliche Situation als nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären hier die Grundsätze für Gemengelagen gemäß TA Lärm Punkt 6.7 zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass man unter Beachtung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots, tatsächlich sicherstellen kann, dass es für den Bereich der Teilaufhebung keine Verschlechterung sondern höchstens eine Verbesserung der bestehenden Situation geben kann.

Die TA-Lärm formuliert wie folgt: *„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“*

Für den Bereich der Teilaufhebung ergeben sich aktuell Beurteilungspegel von 58 bis 59 dB(A) gegenüber dem Richtwert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Der Immissionsrichtwert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete liegt bei 60 dB(A). Sowohl die Genehmigung des Einkaufsmarktes als auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes liegen weit über ein Jahrzehnt zurück. Die Frage, welche Nutzung hier zuerst vorlag und ob es sich um ortsübliche Geräusche handelt, sind in diesem Falle also nachrangig. Somit können bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit des aufzuhebenden Teilbereiches diese Werte angenommen werden.

Im Zuge der Planung wurden Schallschutzgutachten erstellt, welche die Situation vor der Umsetzung der Planung feststellen und die zu erwartende Situation nach Umsetzung der Planung prognostizieren. Aus sachverständiger Sicht sind die Anforderungen der TA-Lärm damit für den erweiterten Betrieb im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllt.

Die Stadt räumt der Sicherung der Nahversorgung einen hohen Rang ein und sieht die Lösung der aufgetretenen immissionsschutzrechtlichen Probleme durch die Bewertung der Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohnbebauung anhand der Ist-Situation als einen ausgewogenen Kompromiss. Einerseits kann der Lebensmittelmarkt erweitert werden und damit sein Fortbestehen und die langfristige Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile sicherstellen. Andererseits wird für die Bewohner der betroffenen Wohngebiete ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot wirksam, welches von der maximal zulässigen Schallbelastung zwischen dem eines allgemeinen Wohngebiets und dem eines Mischgebiets liegt. Hiermit wird der durch Planungs- und Genehmigungsfehler herbeigeführte städtebauliche Missstand behoben.

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 5.104 m ²
Verkehrsflächen	ca. 80 m ²

**Gesamtfläche
(+Aufhebung)**

**ca. 5184 m²
ca. 2.382 m²)**

10. Gutachten / Expertisen

- Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 der Stadt Flensburg: „Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund“: Schallimmissionen eines geplanten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“, Kronshagen
- Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 der Stadt Flensburg: „Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund“: Schalltechnische Untersuchung der gegenwärtigen Immissionssituation, Kronshagen
- Grundbauingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co KG (2016): Baugrundgutachten, Umbau und Erweiterung Edeka-Markt in 24943 Flensburg Adelbylund 5, Bredenbek
- Haase+Reimer Ingenieure GbR (2015): Verkehrsgutachten, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund“ in der Stadt Flensburg, Kappeln

Zusammenfassende Erklärung

2. Änderung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164) und 3. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Hele Mond / Einkaufsmarkt Adelbylund" (Nr. 164)



Inhalt

1	Planungsziel.....	2
2	Verfahrensablauf	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
4	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3
5	Ergebnis der Abwägung.....	3

1 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile bei gleichzeitiger Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes (letzterer insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung).

Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“

Die Fläche soll zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden werden.

In dem Aufhebungsbereich kann die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aufgrund der bereits vorliegenden Geräuschbelastung nicht aufrechterhalten werden. Auch andere Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung entsprechen nicht der Ist-Situation, sodass eine Teilaufhebung erforderlich ist. Dadurch wird auf der Genehmigungsebene eine auf den Einzelfall bezogene Beurteilung möglich, die dem Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung entspricht.

2 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss der Ratsversammlung	15.08.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung als öffentliche Bürgerversammlung	10.10.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung	25./26.08.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung	28.11.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen	11.12.2017 bis 26.01.2018
Behördenbeteiligung	30.11./01.12.2017

Abwägungsentscheidung und Satzungsbeschluss der Ratsversammlung	15.03.2018
Rechtskraft	21.07.2018

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden auf die einzelnen Schutzgüter bezogen im Umweltbericht untersucht und bewertet. Das zusammengefasste Ergebnis ist unter Nr. 6.9 der Begründung aufgeführt.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der umliegenden Stadtteile. Die Lösung immissionsschutzrechtlicher Konflikte, gestalterischer Festsetzungen sowie zum städtebaulichen Einfügen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt generell noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diese aber vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung.

Es wurde eine allgemeine Vorprüfung der relevanten Umweltaspekte durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf mögliche Immissionsbelastungen für die Umgebung hingewiesen.

Außerdem auch auf den Einfluss der Bodenversiegelung auf die Grundwasserbildung sowie mögliche Bodenbelastungen auf Teilen des Grundstückes durch den früheren Betrieb einer Holzhandlung mit Holzbearbeitung etc.

5 Ergebnis der Abwägung

Zum Immissionsschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Fachgutachten eingeholt, dessen Empfehlungen als schützende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist nur minimal, da bereits eine überwiegende Versiegelung durch Stellplätze und Gebäude vorhanden ist.

Wegen der möglichen Bodenbelastungen wurden vorliegende Untersuchungsergebnisse mit der zuständigen Bodenschutzbehörde bewertet und der Hinweis auf die fachgerechte Bewertung und Entsorgung des anfallenden Aushubs nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.