

GEMEINDE OSTERRÖNFELD

9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeareal am Kreisel (K 75 / K 76)“



(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)

Begründung zum abschließenden Beschluss

17.02.2014

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
2.1.	Landesentwicklungsplan	3
2.2.	Regionalplan	4
2.3.	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	4
2.4.	Landschaftsrahmenplan	4
2.5.	Flächennutzungsplan	5
2.6.	Landschaftsplan	5
3	Verkehrerschließung	6
4	Lärmuntersuchung	8
5	Einzelhandelsgutachten	9
6	Städtebauliches Konzept	12
7	Sonstiges Sondergebiet Discounter, Tankstelle und Bank / Büro sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO	14
8	Ver- und Entsorgung	14
9	Hinweise	15
10	Umweltbericht	16

1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich (ca. 1,6 ha) der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet am östlichem Ortseingang Osterrönfelds, im Bereich Kieler Straße / K 76 und umfasst das Flurstück 40/43.

Parallel erfolgt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes der die bestehenden Handelseinrichtungen südlich der Kieler Straße neu ordnet. Für den Bebauungsplan Nr. 26 und die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit und die TÖB-Beteiligung durchgeführt. Im einzelnen bedeutet dies, dass im Bebauungsplan Nr. 26 folgende maßgeblichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen getroffen werden:

- Bestehender EDEKA-Markt: max. 2.000 m²
- Mall, Shops, Windfang: max. 400 m²
- Getränkemarkt (ehemals Aldi): max. 800 m²
- Drogeriemarkt: max. 600 m²

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

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

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1. Landesentwicklungsplan

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

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

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

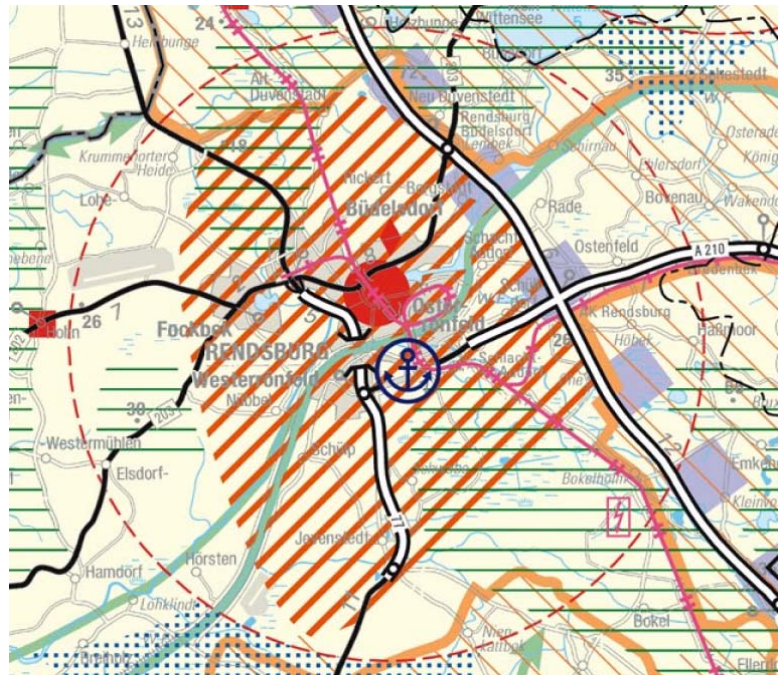


Abb.: Ausschnitt aus dem LEP (2010)

2.2. Regionalplan

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

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

2.3. Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

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

2.4. Landschaftsrahmenplan

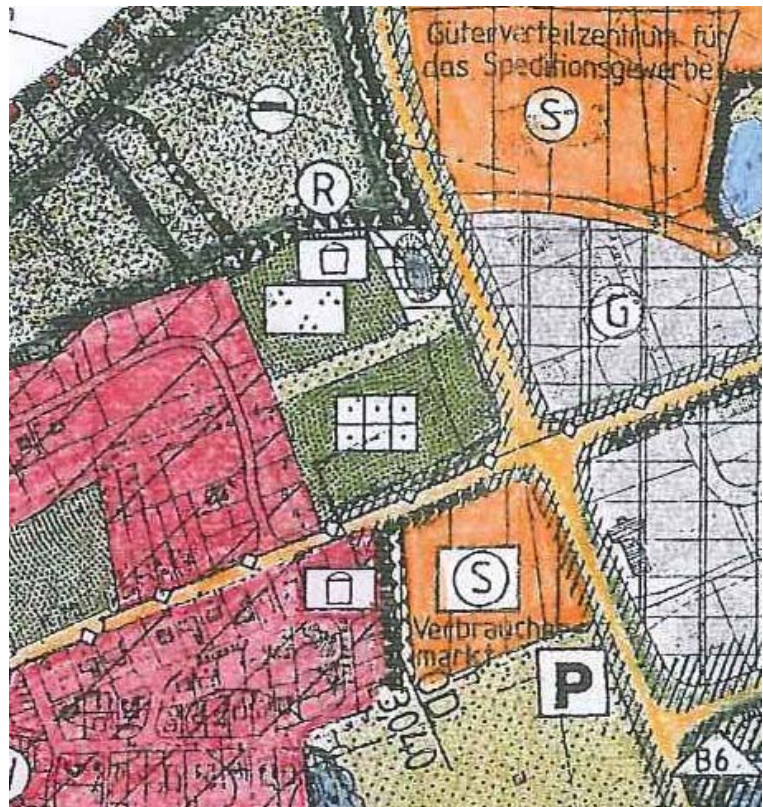
Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus

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

2.5. Flächennutzungsplan

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

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



Auszug: Flächennutzungsplanes

2.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für die Fläche keine planerische Aussage.

3 Verkehrserschließung

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

Aufgabenstellung

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

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

Verkehrserhebung

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

Verkehrsaufkommen

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

Verkehrsverteilung

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

Planfall 2030

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

handen Verkehr vernachlässigt.

Leistungsfähigkeit

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

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

Rad- und Fußverkehrsführung

Gemäß des Planungskonzeptes sind in allen Knotenpunktarmen des geplanten Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Kieler Straße (K 75) Mittelinseln mit Querungsstellen für den Fußverkehr vorgesehen, sodass eine gute fußläufige Wegeführung zwischen dem bestehenden Einkaufszentrum und dem Gewerbeareal „Am Kreisel“ sowie zu den Wohngebieten im westlichen Verlauf und der Bushaltestelle im östlichen Verlauf der Kieler Straße (K 75) besteht. Eine Fußwegeführung auf der Stellplatzanlage sollte in der weiteren Objektplanung zur Führung des nicht motorisierten Kunden berücksichtigt werden. Die Radverkehrsführung im Gemeindegebiet wird derzeit überplant. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich im Bereich des Gewerbeareals die Benutzungspflicht ändert.

Empfehlung

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

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

Es kommen zwei Varianten zur Radverkehrsführung in Frage:

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

Dem Fußverkehr sind Querungsmöglichkeiten in der Kieler Straße (K75) einzuräumen, was im derzeitigen Planungsstand durch den Kreisverkehrsplatz erfolgt. Es wird eine Fußgängerführung auf der Stellplatzanlage ausgehend von den öffentlichen Wegen im Norden, Osten und Süden

zu den Gebäudeeingängen empfohlen. Für den Radverkehr wird eine Führung auf der Fahrbahn mit Aufleitung auf den Zweirichtungsradweg nach Schacht-Audorf und Schülldorf über eine Linksabbiegestreifen östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes empfohlen. Der Radweg von Schacht-Audorf und Schülldorf wird benutzungspflichtig noch über die nördliche Kreisverkehrszufahrt geführt und westlich des Kreisverkehrsplatzes auf die Fahrbahn geleitet.

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

4 Lärmuntersuchung

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

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Osterrörfeld geplanten Betriebe prognostiziert. Dabei wurde der aktuelle Planungsstand zugrunde gelegt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm. Als Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurden die vorhandenen Gewerbeflächen südlich der Kieler Straße und östlich der K76 eingerechnet.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

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

Unter Berücksichtigung obiger Lärmschutzmaßnahmen wird den Anforderungen der TA Lärm an allen maßgebenden Immissionsorten entsprochen. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten. Geringfügige Überschreitungen aufgrund der Vorbelastun-

gen beschränken sich auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A).

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

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

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

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

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

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

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

5 Einzelhandelsgutachten

Auszug aus:
Osterröfnfeld - Aldi Verlagerung, BulwienGesa AG 2012 - 106865

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

Die durchgeführte Markt- und Wirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Osterrörfeld ist die einwohnerstärkste Gemeinde im Amt Eiderkanal und weist im regionalen Vergleich recht günstige makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf.
- Die Gemeinde verfügt über keinen zentralörtlichen Status, hat jedoch gemäß Regionalplan für den Planungsraum III K.E.R.N eine besondere "planerische Wohn-, Gewerbe und Dienstleistungsfunktion", die den Betrieb auch großflächigen Einzelhandels der Nahversorgung nicht ausschließt. Insoweit wurde auch das großflächige Bestandsobjekt seinerzeit zugelassen.
- Das Nahversorgungsangebot ist in Osterrörfeld zwar asymmetrisch verteilt, insgesamt aber gut ausgebaut sowie leistungsstark. Die Gemeinde übernimmt mit dem Sonderstandort "Verkehrskreisel" faktisch auch Versorgungsfunktionen für das angrenzende, dünn besiedelte Umland.
- Das Planvorhaben dient in erster Linie dazu, dem in der Fachmarktzeile agierenden und dort nicht erweiterbaren Aldi-Discounter eine marktgerechte Neuaufstellung zu ermöglichen. Zudem ist am Altstandort auch die Stellplatzausstattung mittlerweile zu knapp bemessen; sie kann dort ebenfalls nicht erweitert werden.
- Bei dem Standort "Verkehrskreisel" handelt es sich um eine integrierte, verkehrlich gut erreichbare Lage im Osten von Osterrörfeld, die über eine langjährige Handelsvorprägung verfügt und sich für eine Verdichtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen anbietet. Der Standort erfüllt auf Grund seiner Siedlungsrandlage zwar nicht die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches, leistet aber gleichwohl faktisch den weitaus größten Anteil an der Nahversorgung für Osterrörfeld und die angrenzenden Landgemeinden.
- Die im Rahmen der Wirkungsanalyse (Aldi-Verlagerung sowie Altflächennachnutzung mit Lebensmittel-Einzelhandel) ermittelten Verdrängungswirkungen auf die umliegenden Nahversorgungsnetze bleiben mit max. 6,4 % (in Schacht-Audorf) in verträglichen Größenordnungen. Überörtlich bestehen aus Gutachtersicht keine vorhabeninduzierten Verdrängungsrisiken.
Lokal erhöht sich in Osterrörfeld das Risiko einer auf Sicht abschmelzenden kleinteiligen Ortsversorgung. Es besteht durch ein erhebliches und nicht zu behebbes Attraktivitätsgefälle jedoch bereits in der Ausgangslage und wird nicht durch das Erweiterungsvorhaben geschaffen. Zentrale Versorgungsbereiche sind dadurch nicht betroffen, weil Osterrörfeld nicht über einen solchen verfügt. Der Standort "Verkehrskreisel"

ist quasi der Ersatz hierfür; insofern ist seine marktgerechte Weiterentwicklung - verknüpft mit der Maßgabe, dass damit nicht die Nahversorgungsstrukturen in umliegenden Gemeinden gefährdet werden - durchaus konsequent.

Das Vorhaben bewegt sich mit Ausnahme des Kongruenz- und Zentralitätsgebotes (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung) im Rahmen landesplanerischer Vorgaben. Diese Zielabweichungen können toleriert werden, wenn sie durch regionale Vereinbarungen gedeckt werden. Das ist hier durch die entsprechenden Leitlinien im regionalen Einzelhandelskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg/Büdelsdorf ("GEP-Raum") der Fall.

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

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

Fazit

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

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

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

Den Empfehlungen der Markt- und Wirkungsanalyse wird

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

6 Städtebauliches Konzept

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

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

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

Die Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 hat die möglichst schonende Integration der vorgesehenen Nutzungen in das Siedlungsgefüge zum Ziel. Daher werden potentiell stärker störende Nutzungen (Tankstelle) möglichst weit von der westlich angrenzenden Wohnnutzung vorgesehen. Zudem erfolgt die Kfz-Erschließung durch eine direkte Anbindung an die K 76. Die Verlagerung und Anordnung des Aldi-Marktes erfolgte unter der Zielsetzung die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu minimieren. Daher erfolgte die Anlage eines bepflanzten „Abstandsstreifens“ an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Anordnung sämtlicher störender Nutzungen (z. B. Anlieferung, Zugänge) an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite. Die hochwertige und repräsentative Architektur des Bankgebäudes soll zur Aufwertung der Ortseingangssituation am Kreisel genutzt werden, so dass die Errichtung des Gebäudes im unmittelbaren „Eckbereich“ des Geltungsbereiches am Kreisel vorgesehen ist. Zudem bietet die Neuordnung des gesamten Versorgungsbereiches

die Möglichkeit die derzeit unbefriedigende Erschließungssituation durch eine gemeinsame Erschließung des nördlich und südlich der Kieler Straße gelegenen Teils durch einen Kreisverkehr zu verwirklichen.



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

**7 Sonstiges Sondergebiet
Discounter, Tankstelle und
Bank / Büro sowie Gebäude
und Räume für freie Berufe
im Sinne von § 13
BauNVO**

Zur Umsetzung des beschriebenen Konzeptes ist die Änderung des Flächennutzungsplans von Kleingartenflächen in ein Sondergebiet Discounter, Tankstelle und Bank / Büro sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO erforderlich.

Diese Ausweisung umfasst exakt die Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35. Gegenstand der Vereinbarungen ist zudem der Durchführungsvertrag in dem wesentliche aus den Gutachten resultierende Erkenntnisse verbindlich gesichert werden.

8 Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

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

Oberflächenwasserentwässerung

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

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

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

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

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Abfallbeseitigung

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

Brandschutz

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

9 Hinweise

Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten

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

Bundeswasserstraße

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

10 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren redaktionell integriert.
Siehe Anlage

Osterröfnfeld, den

.....

Der Bürgermeister