

# STADT KELLINGHUSEN

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 „GEWERBEGEBIET MÜHLENBEK“ für das Grundstück Neuer Kamp 32



(unter Verwendung eines Luftbildes Mac-Kartendienst)

## Begründung

Mai 2018

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

## Inhalt

### TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
3.1.	Landesentwicklungsplan Regionalplan	3
3.2.	Flächennutzungsplan	3
3.3.	Landschaftsrahmenplan	4
3.4.	Landschaftsplan	4
<b>4</b>	<b>Zustand des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.	Grünflächen	12
5.4.	Leitungsrecht	12
5.5.	Erschließung	12
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>

### TEIL II - UMWELTBERICHT

<b>8</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
8.1.	Gesetzliche Grundlagen	13
8.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
8.3.	Untersuchungsraum	14
<b>9</b>	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>	<b>14</b>
9.1.	Fachgesetzliche Ziele	14
9.2.	Ziele aus Fachplanungen	16
9.3.	Schutzgebiete	16
<b>10</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
10.1.	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	16
10.2.	Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen	16
10.3.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	18
10.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
10.5.	Schutzgut Boden	19
10.6.	Schutzgut Wasser	19
10.7.	Schutzgut Klima und Luft	20
10.8.	Schutzgut Landschaft	20
10.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
10.10.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
<b>11</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>22</b>

<b>12</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>23</b>
12.1.	Verwendete technische Verfahren	23
12.2.	Kenntnis- und Prognoselücken	23
12.3.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
<b>13</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Anhang: Pflanzenliste</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Anhang: Einzelhandelsstruktur in Kellinghusen</b>	<b>26</b>



## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

**1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Grundstück Neuer Kamp 32 liegt im Süden der Stadt Kellinghusen. Das Plangebiet umfasst das im Gewerbegebiet am weitesten östlich gelegene Grundstück des Hagebaumarktes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha.

**2 Planungsvoraussetzungen,  
Planungserfordernis**

Anfang der 1990er Jahre ist das Gewerbegebiet „Neuer Kamp“ aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung an die B 206 von der Stadt Kellinghusen entwickelt worden. Seitdem haben sich vor allem Gewerbetreibende aus der Ortslage Kellinghusens hier angesiedelt. Inzwischen sind alle Grundstücke verkauft und bebaut und werden entsprechend der Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 37 genutzt.

Der BP 37 setzte unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion Kellinghusens und zum Schutz der in der Stadt vorhandenen Einzelhändler folgende Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen fest:

„Im Gewerbegebiet ist gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandel grundsätzlich nur mit Waren zulässig, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt oder repariert

Von dieser Nutzungseinschränkung sind ausgenommen:

- der Handel mit Baustoffen
- der Handel mit Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Maschinen, wenn diesem Handelsbetrieb eine Produktionsstätte bzw. Werkstatt angegliedert ist.“

Auf dem Flurstück 142/35 wurde ein den Festsetzungen des BP 37 konformer Baustoffhandel errichtet, der im Laufe der Zeit immer größere Anteile an Verkaufsflächen für den Endverbraucher erhielt. Alle Erweiterungen und Nutzungsänderung sind mit behördlicher Genehmigung erfolgt.

Der Betreiber beabsichtigte im Jahr 2006, das Gartensortiment in adäquaten Räumen anzubieten. Dazu wollte er ein Gewächshaus als neuen Verkaufsraum bauen. Mit dieser Erweiterung ging eine Erhöhung der Verkaufsfläche einher, die nach Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt und der Landesplanung nicht mehr durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt waren.

Die Stadt Kellinghusen hat daher am 02. Februar 2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Mühlenbek (Teilgebiet)“ beschlossen. Parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung war eine Änderung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) erfor-

derlich, da das Grundstück des Baustoffhandels als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden sollte. Dies entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt, erlangte aber aufgrund des Versäumnisses der Bekanntmachung nie Rechtskraft. Zudem war die Bezeichnung als 1. Änderung fehlerhaft, da bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Jahr 1998 zur Rechtskraft gelangte.

Auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht wirksam, da der Plan nach dem abschließenden Beschluss vom 28.06.2007 nicht dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Die in 2006 geplanten baulichen Erweiterungen sind dennoch auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und zwischenzeitlich vollständig errichtet worden.

Für darüberhinausgehende künftige Erweiterungen gelten jedoch aufgrund der fehlenden Rechtskraft des damalig fälschlicherweise als 1. Änderung bezeichneten Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 in seiner Ursprungsfassung. Die Stadt hat daher beschlossen, die damals fälschlicherweise als 1. Änderung geführten Bebauungsplanänderung einschließlich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nun zur Rechtskraft zu bringen und damit für den Betreiber des Baumarktes die erforderliche Planungssicherheit zu garantieren.

Da das bisherige Aufstellungsverfahren fälschlicherweise als 1. Änderung geführt wurde, hat die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 27.04.2017 den damaligen Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2006 sowie den Satzungsbeschluss vom 28.06.2007 aufgehoben und beschlossen, das Planverfahren nicht wiederaufzunehmen. In der Sitzung am 27.04.2017 hat sie dann einen neuen Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

In gleicher Weise hat sie den abschließenden Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben. Hier soll das alte Verfahren wiederaufgenommen werden. Dazu sind aufgrund der inzwischen geänderten rechtlichen Vorschriften die Verfahrensschritte ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu wiederholen.

Die Ratsversammlung beschloss mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.04.2017 zugleich, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu führen.

Der derzeit bestehende Bau- und Gartenmarkt hat jedoch eine Geschossfläche von deutlich mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 ist das Vor-

haben daher UVP-pflichtig.

Damit begründet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 mit der Schaffung von Planungsrecht für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 für diesen Fall ausgeschlossen. Das Aufstellungsverfahren wurde daher auf das Normalverfahren umgestellt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans werden zum besseren Verständnis der Planung auch die Inhalte der rechtskräftigen 1. Änderung aus dem Jahr 1998 übernommen. Diese betreffen ausschließlich Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Vorschriften zu Bepflanzungen.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan Regionalplan**

Im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 wird Kellinghusen die Funktion eines Untereentrums zugewiesen. Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) weist Kellinghusen als Unterezentrum die Funktion des Arbeits-, Einkaufs- und Kulturzentrum für seinen Nahbereich mit insgesamt 17.300 Einwohnern zu.

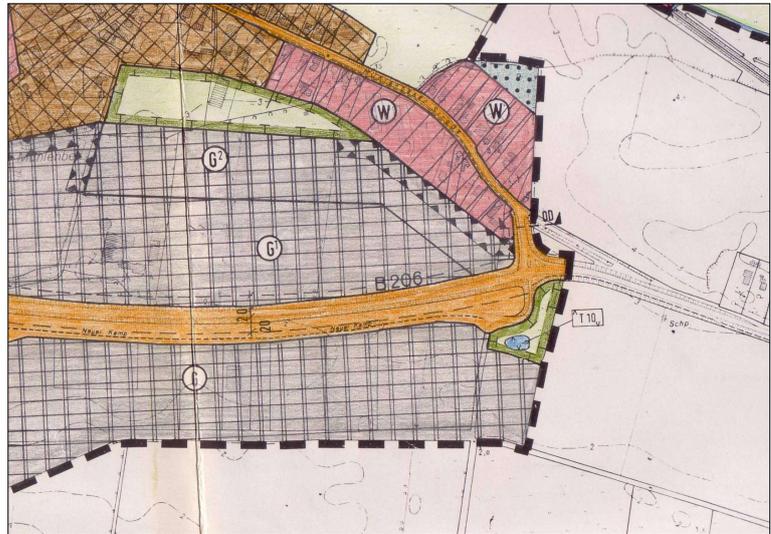
Die Planung für ein gemeinsames Gewerbegebiet Kellinghusen / Wrist an der B 206 werden landesplanerisch als richtiger Schritt einer interkommunalen Zusammenarbeit gesehen. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist Bestandteil dieses Gewerbegebietes.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen (2001) stellt nördlich und südlich der B 206 gewerbliche Bauflächen dar. Von diesen Flächen ist bislang nur der südliche Bereich vollständig entwickelt und baulich genutzt.

Aufgrund der erforderlichen Ausweisung des Bau- und Gartenmarktes als Sonstiges Sondergebiet ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geführt.

Abb.: Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan der Stadt  
Kellinghusen



### 3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Planungsaussagen zum Plangeltungsbereich.

### 3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet Gewerbeflächen dar. Entlang der Straße Neuer Kamp sind Baumpflanzungen dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan  
„Entwicklung“

## 4 Zustand des Plangebietes

### Nutzung 2006

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Mühlenbek“; es wird hier ein Baustoffhandel und Baumarkt betrieben. Das Grundstück ist für diesen Nutzungszweck weitestgehend überbaut oder befestigt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses existierten in diesem Hagebaumarkt ca. 5.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK),

davon 3.680 m<sup>2</sup> in Gebäuden oder überdacht und 2.140 m<sup>2</sup> nicht überdachte Freifläche.

Auf ca. 1.920 m<sup>2</sup> (ca. 33 % der VK) wurden seinerzeit zentrenrelevante Sortimente gemäß Kieler Liste angeboten. Dies sind v.a. Bastelartikel, Sport- und Freizeitartikel, Beleuchtungskörper, Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Gardinenzubehör.

Für die vorhandene Nutzung standen ca. 65 Stellplätze zur Verfügung.

### Nutzung 2017

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sah 2006 vor, das vorhandene Gartensortiment zu ergänzen und attraktiver zu präsentieren. Dazu sollte eine neue Verkaufshalle in Form eines Gewächshauses an die vorhandenen Gebäude angebaut werden. Das Bauvorhaben wurde weitestgehend wie geplant umgesetzt. Es entstanden zusätzliche Verkaufsflächen entsprechend den Festsetzungen der in 2007 beschlossenen Fassung der Bebauungsplanänderung sowie weitere Kundenstellplätze. Diese bauliche Erweiterung entspricht dem derzeitigen Bestand.

### Abb. derzeitiger Bestand



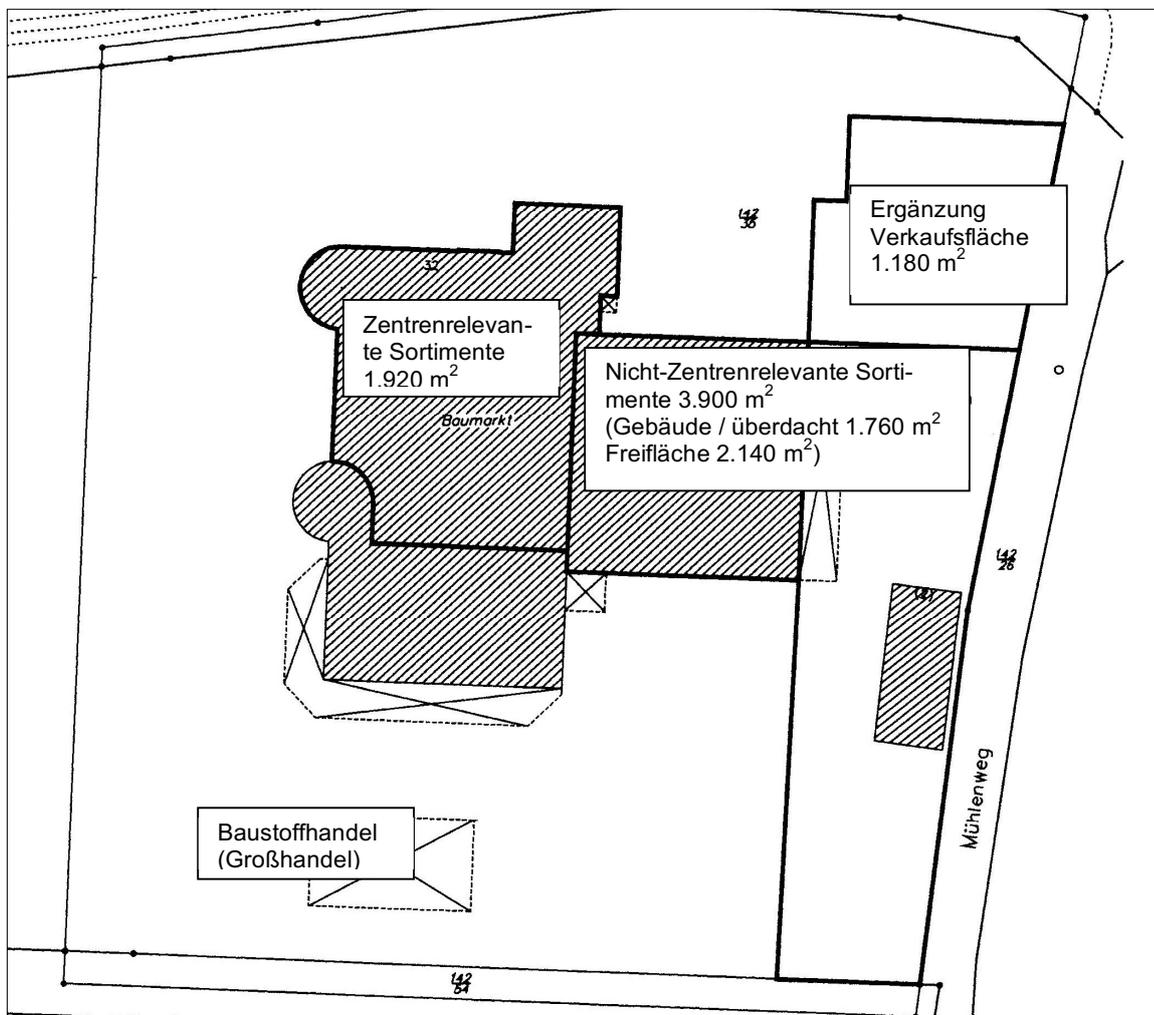
## 5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Auf der gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ festgesetzten Fläche ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung ein Baustoffhandel sowie ein Baumarkt / Gartenmarkt zulässig. Dies entspricht der Angebotsausrichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes

Die dem Endverbraucher zugängliche Verkaufsfläche (VK) des Bau- und Gartenmarktes wird auf eine maximale VK von 7.000 m<sup>2</sup> einschließlich nicht überdachter Freiflächen begrenzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Abb. In 2006 vorhandene und geplante Verkaufsflächen



Diesen Verkaufsflächengrößen stimmte die Landesplanungsbehörde im Zuge des in 2006 geführten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 37 und der parallel geführten Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur (Bau- und Gartenfachmarkt) und aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen zentrenrelevanten Warenangebotes auf einer Fläche von 1.920 m<sup>2</sup> zu. Auf der Grundlage dieser zulässigen Verkaufsflächen erteilte der Kreis nachfolgend die Baugenehmigung für den derzeit bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt.

Für die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, die auch den Entwicklungsrahmen für künftige betriebliche Vorhaben definiert, ergeben sich die Erfordernisse der Raumplanung maßgeblich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.

Dieser fordert, dass ein großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment lediglich 10 % der VK für zentrenrelevante Randsortimente nutzen darf (Pkt. 2.8 7Z LEP 2010). Die im Bebauungsplan zulässigen 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) für zentrenrelevantes Sortiment entsprechen somit 28,5 % der max. VK von 7000 m<sup>2</sup>. Normalerweise läge die max. zulässige VK zentrenrelevanter Sortimente nach Vorgaben des LEP bei 700 m<sup>2</sup> (10 % von 7000 m<sup>2</sup>).

Die Landesplanungsbehörde leitet daher, unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandssituation, für die bislang auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässigen zentrenrelevanten Sortimente nun das Erfordernis einer Konkretisierung dieser Sortimente anhand der „Kieler Liste“ ab, um wesentliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere den innerstädtischen Einzelhandel zu vermeiden. Die im Bau- und Gartenfachmarkt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sind konkret zu benennen und den einzelnen Sortimenten jeweilige Höchstgrenzen zuzuordnen. Dabei soll besonders der Anteil der Sortimente, die nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Baumarkt und Gartencenter stehen, deutlich eingeschränkt werden.

Die Stadt Kellinghusen setzt daher im Textteil des Bebauungsplans auf der Grundlage einer Betrachtung ihres innerstädtischen Handels Höchstgrenzen für die im sonstigen Sondergebiet „Baufachmarkt“ zulässigen zentrenrelevanten Sortimente fest. Die getroffenen Festsetzungen stellen aus Sicht der Stadt eine sachgerechte Abwägung zwischen dem erforderlichen Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches und den betrieblichen Belangen des Bau- und Gartenmarktes unter Einbeziehung der genehmigten Bestandsnutzung dar.

### Sortimentsfestsetzungen

Die Sortimentsfestsetzung basiert auf der Kieler Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Von dieser Sortimentsliste werden mit Ausnahme der Sortimente „Nähmaschinen inkl. Nähzubehör“, „Foto- und Videogeräte“, „Musikalienhandel“, „Optische und feinmechanische Erzeugnisse“, „Hörgeräte“ und „Erotikartikel“ alle Sortimente in einem bestimmten Rahmen für zulässig erklärt.

Die Sortimente „Nähmaschinen inkl. Nähzubehör“, „Foto- und Videogeräte“, „Musikalienhandel“, „Optische und feinmechanische Erzeugnisse“, „Hörgeräte“ und „Erotikartikel“ werden ausgeschlossen, da sie nicht zu den üblichen Randsortimenten eines Bau- und Gartenmarktes zählen.

Allen zulässigen Sortimenten werden jeweils Verkaufsflächenhöchstgrenzen zugeordnet, die auch die bereits vorhandenen Verkaufsflächen und mögliche Saison- bzw. Aktionsware berücksichtigen.

Zulässiges Sortiment	VK (m <sup>2</sup> )
<i>Nahrung- und Genussmittel</i>	30
<i>Drogerieartikel (incl. Wasch-/Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren)</i>	10
<i>Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</i>	25
<i>Blumen (ohne Schnittblumen), Tiere, Zooartikel, Tierpflege, Tiernahrung</i>	600
<i>Schnittblumen</i>	10
<i>Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, sonst. Textilien</i>	15
<i>Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme</i>	10
<i>Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf</i>	20
<i>Spiel- und Bastelartikel</i>	50
<i>Sport- und Freizeitartikel (ohne Sportbekleidung und Sportschuhe)</i>	600
<i>Beleuchtungskörper</i>	150
<i>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</i>	200
<i>Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren</i>	40
<i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i>	5
<i>Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik</i>	20
<i>Elektronikwaren wie Küchengeräte etc.</i>	10
<i>Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren</i>	5
<i>Anglerbedarf, Messer</i>	40
<i>Babyartikel, Kinderwagen</i>	1
<i>Fahrräder, Zubehör</i>	60
<i>Bilder, Bilderrahmen</i>	10
<i>Wohnungseinrichtungszubehöre, Dekorationsartikel</i>	60

Vereinzelte werden zusätzlich einige spezifische Artikel einiger Produktkategorien weitergehend eingeschränkt oder gar ausgeschlossen.

Die Einschränkungen betreffen die nachfolgenden Produktkategorien:

#### Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken

Die Produktkategorie wird insoweit eingeschränkt als dass Antiquariat ausgeschlossen wird. Dieses spezifische Angebot, das sich auf den Handel mit gebrauchten Büchern spezialisiert hat, wird dem innerstädtischen Bereich vollständig vorbehalten. Dieser Handel wird noch vereinzelt betrieben, es ist jedoch kein Unternehmen in Kellinghusen ansässig. Letztlich ist dieser Artikel baumarktuntypisch und wird auch nicht von den Verbrauchern in einem Baumarkt und Gartencenter erwartet. Es besteht keine Notwendigkeit diesen Handel zuzulassen.

#### Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung

Bei dieser Produktkategorie wird der Artikel „Schnittblumen“ auf 10 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies dient dem Schutz der innerstädtisch ansässigen Blumengeschäfte.

Schnittblumen werden lediglich als Eventware anlässlich kommerzieller Feiertage wie bspw. Valentinstag oder Muttertag im Baufachmarkt angeboten und sind somit daher nur temporär verfügbar.

#### Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, handarbeiten, sonstige Textilien

Um die Ansiedlung eines Handarbeitsgeschäftes in der Innenstadt der Stadt Kellinghusen zu ermöglichen, werden die Artikel „Wolle“ und „Handarbeiten“ ausgeschlossen. Bis vor 1-2 Jahren gab es noch ein solches Geschäft in der Fußgängerzone. Es wird die Möglichkeit zur Ansiedlung hierdurch offengehalten.

#### Sport- und Freizeitartikel

Die Produktkategorie wird insoweit eingeschränkt als dass Sportbekleidung und Sportschuhe für unzulässig erklärt werden. Diese Ware soll sich explizit lediglich im innerstädtischen Bereich ansiedeln. Das letzte Sportgeschäft hat in Kellinghusen vor nunmehr 2 Jahren geschlossen.

#### Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf

Waffen und Jagdbedarf werden mit Ausnahme von Messern ausgeschlossen. Einerseits wird dies vor dem Gesichtspunkt für unzulässig erklärt, weil man annimmt, dass hier konkret ausgebildete Verkäufer diese Waren verkaufen sollten und andererseits möchte man die speziellen Fachmärkte nicht vergrämen. Zudem kommt, dass verhindert werden soll, dass weiterhin eine Kontrolle über den Verkauf

von Waffen oder auch der Jagdbedarf herrscht, wenn lediglich speziell dafür ausgebildete und zertifizierte Einzelhändler diese Waren anbieten.

Messer werden zugelassen, weil man davon ausgeht, dass diese auch durch Angler verwendet werden; dies korrespondiert somit mit dem auf max. 40 m<sup>2</sup> VK zulässigen Anglerbedarf.

Momentan hat der Baufachmarkt noch kein Anglerzubehör, zukunftsorientiert und auch im Hinblick auf fehlende Konkurrenz im Umkreis von 15 km wird dies begrenzt für zulässig erklärt.

Grundsätzlich lässt sich zu den getroffenen Sortimentsbeschränkungen sagen, dass in der heutigen Zeit das Sortiment eines Baumarktes deutlich zugenommen hat und es als normal eingestuft wird, dass ein Baumarkt ebenso Fahrräder oder Zootiere verkauft. Dies ergibt sich aus dem gesellschaftlichen Wandel, dass viele Menschen dazu neigen, unterschiedlichste Gebrauchsgegenstände an einem Ort zu kaufen und dadurch den Aufwand zu minimieren. Zudem hat sich die Qualität der Sortimente deutlich erhöht und ist teilweise vergleichbar mit der Qualität von Markenartikeln.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die hagebau Handelsgesellschaft für Baustoffe mbH & Co. KG teilweise die Entwicklung der einzelnen privat geführten Standorte vorschreibt und auch allgemeine Prospekte hat, deren Ware die einzelnen Märkte geliefert bekommen. Hier hat der einzelne Markt keinen Einfluss auf mögliche temporäre Sortimente.

Weiterhin beeinträchtigen die Sortimente von Baumärkten teilweise die speziellen Fachhändler nicht, da Baumärkte Anlaufpunkt für die breite Masse sind.

Nach Auffassung der Stadt Kellinghusen bewegt sich die Begrenzung der einzelnen Verkaufsflächen der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im normalen Rahmen für die heutzutage im Baumarkt zulässigen Größen.

Insgesamt lässt sich bei der Betrachtung des innerstädtischen Handels und der Handelsstruktur (s. Anlage Einzelhandelsstruktur in Kellinghusen) feststellen, dass in Kellinghusen kaum kleinere Einzelhandelsläden vorhanden sind, die durch die Sortimente des Baufachmarkts außerhalb des Innenstadtbereichs beschnitten werden. Die breite Masse an Einzelhandel stellen die großen Lebensmittelmärkte und Lebensmitteldiskounter sowie ein Drogeriemarkt.

Kleinflächige gastronomische Nutzungen

Zulässig ist auch eine kleinflächige gastronomische Einrichtung bis zu einer Größe von 130 m<sup>2</sup>. Damit soll der Betreiber in die Lage versetzt werden, auf künftige Entwicklungen

zu reagieren. Bereits heute bieten größere Baumärkte verschiedentlich ihren Kunden ein gastronomisches Angebot in Form eines kleinen Backshops mit Imbiss an.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,9 festgesetzt, um die erforderliche Ausnutzbarkeit für bauliche Anlagen zu gewährleisten. Die Überschreitung der sonst maximal zulässigen GRZ von 0,8 ist gemäß § 17 (2) BauNVO möglich, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1.: Die Grenzen des Grundstücks sind festgelegt (östlich Mühlenweg; westlich angrenzend bebautes Gewerbegrundstück), so dass eine bauliche Entwicklung nur auf diesem Grundstück möglich ist. Durch Zukauf von Flächen im Norden und Süden des Grundstücks wurde die Fläche zur Berechnung der GRZ bereits im möglichen Umfang vergrößert. Weitergehende Maßnahmen zur Einhaltung der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ sind nicht möglich; die Stadt Kellinghusen möchte aber die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück ermöglichen.

Zu 2: Der BP 37 hatte die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die entsprechend durchgeführt worden sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Erhöhung der GRZ um 0,1 (entspricht ca. 2.100 m<sup>2</sup>) nicht zu erwarten.

Auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da das Grundstück sich am Rande des Gewerbegebietes und damit im Übergang zur freien Landschaft befindet und die Erhöhung der GRZ insofern unerheblich ist.

Zu 3: Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen; die Stadt Kellinghusen stimmt der Überschreitung zu.

Die überbaubare Fläche wird gemäß der Erhöhung der GRZ geringfügig ausgeweitet.

### 5.3. Grünflächen

Das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes ist entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 nach Süden durch einen mit Gehölzen bestandenen Pflanzstreifen eingegrünt, der sich zum Teil auf dem Betriebsgrundstück befindet. Dieser Teil des Gehölzstreifens ist daher in der Planzeichnung der 2. Änderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ausgewiesen.

#### Weitere Festsetzungen

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind – soweit sie den Geltungsbereich betreffen – unverändert aus der Ursprungsfassung des BP 37 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 (Rechtskraft am 12.03.1998) übernommen worden.

### 5.4. Leitungsrecht

Über das Grundstück verläuft eine Regenwasserleitung zu einer Einleitungsstelle in den südlich des Plangebietes liegenden Vorfluter 1 des Deich- und Sielverbandes Feldhusen. Die DN 300 Leitung befindet sich im Eigentum der Stadt Kellinghusen. Die Leitungstrasse ist einschließlich eines Abstandes von 3 m im Bebauungsplan in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Kellinghusen berücksichtigt. Sie ist innerhalb des Plangebietes bereits annähernd vollständig überbaut.

### 5.5. Erschließung

Die Gewerbegebietserschließungsstraße „Neuer Kamp“ ist direkt an die B 206 (Itzehoe – Lübeck) angebunden. Der Anbindepunkt wird durch einen Kreisels gebildet, der gleichzeitig den Ortseingang Kellinghusens darstellt.

### 6 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

### 7 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet „Baufachmarkt“	20.889 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	655 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangeltungsbereich	21.544 m <sup>2</sup>

## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 8 Einleitung

#### Hinweis:

Der Umweltbericht hat im Normalfall die Auswirkungen einer Planung auf den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu beurteilen. In diesem Fall ist aufgrund der Besonderheit des Verfahrens nicht der derzeitige Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung zu wählen, sondern es sind die Auswirkungen auf den Zustand des Plangebiets zum Zeitpunkt des Beginns des Planverfahrens im Jahre 2006 zu beurteilen. Da zwischenzeitlich bereits die baulichen Erweiterungen genehmigt worden sind, ist dieser Bestand faktisch nicht mehr vorhanden.

Alle Darstellungen des Umweltberichtes beziehen sich auf den Zustand des Plangebietes im Jahr 2006.

Abb.: Baulicher Bestand 2006



#### 8.1. Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat. Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des

Bebauungsplans betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2a BauGB erstellt.

## 8.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Baumarktes zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün

### Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 umfasst eine Fläche von 2,2 ha. Davon entfallen auf

- Sonstiges Sondergebiet ca. 20.889 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen ca. 655 m<sup>2</sup>

## 8.3. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

## 9 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

### 9.1. Fachgesetzliche Ziele

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaus-

halts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Die Nutzung einer bereits baulich geprägten Fläche entspricht dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Boden.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel 12).

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG** regelt die Zulässigkeit von Projekten bei Betroffenheit von FFH-Gebieten.

Es sind keine FFH-Gebiete von der Planung betroffen.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Da die Gebäudeerweiterungen bereits umgesetzt wurden, kann aktuell nicht mehr geprüft werden, ob Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt waren. Der hohe Nutzungs- und Versiegelungsgrad des Plangebietes zum Zeitpunkt 2006 legt allerdings nahe, dass keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Arten des Anhangs VI der FFH-Richtlinie vorhanden waren. Brutvögel sind vermutlich nur in den randlichen Gehölzen vorhanden und demnach durch die Planung nicht betroffen gewesen.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Inanspruchnahme einer bereits überwiegend baulich geprägten Fläche Rechnung getragen.

#### **9.2. Ziele aus Fachplanungen**

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbeflächen dar. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

#### **9.3. Schutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

### **10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **10.1. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben**

##### Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Die geplanten Erweiterungen des Baufachmarktes lassen sich nur umsetzen, indem die Grundflächenzahl geringfügig erhöht wird und die Nutzungskategorie in Sonstiges Sondergebiet gewandelt wird. Andere Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht.

##### Null-Variante:

Ohne die bauliche Erweiterung würde eine bisher unbebaute Ausgleichsfläche weiterhin existieren.

#### **10.2. Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche und durch Veränderung der vorhandenen Bebauung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen baulichen Nutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Flächeninanspruchnahme	X	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	X			
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X

### 10.3. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet findet keine Wohnnutzung statt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Es sind keine Konflikte aufgrund von Lärmemissionen zu erwarten. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Durch die Planung ergeben sich keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

### 10.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs ist bereits versiegelt. Lediglich in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine unversiegelte Fläche, die als Lagerfläche genutzt wird.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender Biotopstrukturen besitzt der Plangeltungsbereich nur allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Plangeltungsbereich war und ist überwiegend versiegelt und bebaut und somit von geringer Wertigkeit als Le-

gen des Vorhabens

bensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die baulichen Erweiterungen wurde eine Ausgleichsfläche, die allerdings nie realisiert wurde, überbaut. Diese Ausgleichsfläche wurde bereits 2006 an anderer Stelle ersetzt.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere sind nicht gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

## 10.5. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Natürlich anstehender Bodentyp im Plangeltungsbereich sind laut Landschaftsplan Gley-Podsol. Bei Gley-Podsolen handelt es sich um zeitweilig grundwasserbeeinflusste Böden. Der natürlich anstehende Boden ist allerdings im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes bereits stark anthropogen überformt.

Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt allerdings im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

## 10.6. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.  
Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt allerdings im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu. Die Auswirkungen auf die Grundwasserbildung sind nicht erheblich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

### 10.7. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung Kellinghusen liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch die meeresnahe Lage als ozeanisch einzustufen. Detaillierte Klimadaten liegen für diesen Bereich nicht vor, sind allerdings auch nicht planungsrelevant.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens Da die geplanten baulichen Erweiterungen nur eine sehr kleine Fläche betreffen, ist keine Beeinflussung des Klimas zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Durch die Festsetzungen für Pflanzungen von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

### 10.8. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung Das Orts- und Landschaftsbild ist durch den bereits vorhandenen Baumarkt und die dazugehörigen Verkaufsflächen und Parkplätze geprägt. Das Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens Mit der zulässigen baulichen Ergänzung des Bauflächenmarktes wird eine weitere Überformung der Landschaft ermöglicht. Die ergänzende Bebauung wird aufgrund der Vorbelastung nur geringfügig als Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes wahrnehmbar sein.

Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung

- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Begrünung der Parkplätze
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Baufachmarktes

### 10.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens

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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung

-

### 10.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Nach Anlage 1 Abs. 2 b) BauGB sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange zu beschreiben. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können einige Angaben nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht gemacht werden.

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung infolge:	
a. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Keine erheblichen Auswirkungen
b. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Siehe Kapitel 10.3 bis 10.9 (einzelne Schutzgüter)
c. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine erheblichen Auswirkungen

d. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.
e. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die vorhandene Nutzung eines Baufachmarktes birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.
f. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bestehenden großen Gewerbegebiet, für das bereits Planrecht herrscht. Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.
g. die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die baulichen Erweiterungen erreichen kein Maß, das eine Relevanz für Klimaveränderungen hätte.
h. der eingesetzten Techniken und Stoffe	Im Baufachmarkt werden keine Techniken oder Stoffe eingesetzt, die ein Risiko für die Umwelt bergen könnten.

## 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auch die nachfolgende Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bezieht sich auf den Zustand im Jahr 2006.

Das Plangebiet ist bis auf die nordöstliche Ecke vollständig überbaut oder als Verkehrsflächen und Stellplätze genutzt.

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zugelassenen baulichen oder sonstigen Veränderungen führen aufgrund der bereits vorhandenen sehr intensiven Nutzung dieser Flächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Allerdings ist die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 naturschutzrechtlich als Eingriff zu werten. Bei einer Grundstücksfläche von 22.000 m<sup>2</sup> beträgt der erforderliche Ausgleich 1.100 m<sup>2</sup> (Faktor 0,5 für versiegelte/überbaute Fläche gemäß Runderlass).

Außerdem wird eine festgesetzte 1.750 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche auf dem Gelände des Baumarktes durch die 2. Änderung des BP Nr. 37 vollständig überplant. Hierfür ist entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:1 zu schaffen.

Da der Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden kann, verbleibt insgesamt also ein externer Kompensationsbedarf von 2.850 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich dafür erfolgte bereits in 2007 in Abstimmung

mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und in Zusammenarbeit mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft auf dem Flurstück 49, der Flur 22 Gemarkung Kollmar. Die Fläche liegt innerhalb des Schwerpunktbereichs 222 des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet.

## **12 Ergänzende Angaben**

### **12.1. Verwendete technische Verfahren**

Anlage 1 zum BauGB erfordert eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

### **12.2. Kenntnis- und Prognoselücken**

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

### **12.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Stadt Kellinghusen überwacht:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

## **13 Zusammenfassung**

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung für ein Teilgebiet des Gewerbegebietes Mühlenbek zur Schaffung von Planungsrecht für die baulichen Erweiterungen eines vorhandenen Baufachmarktes. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung Baufachmarkt fest.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Parallel wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Der Ausgleich der Eingriffe hat bereits stattgefunden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

## 14 Anhang: Pflanzenliste

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird empfohlen, für die Anpflanzungen vorwiegend landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Folgende Arten kommen in Frage:

### **Großkronige Bäume**

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Quercus robur – Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus Hybriden Resista – Resista-Ulme

### **Kleinkronige Bäume**

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn  
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus intermedia – Mehlbeere

### **Freiwachsende Hecken**

Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus - Faulbaum  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus padus – Frühe Traubenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rosa canina – Hunds-Rose u.a.  
Salix in Arten (S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) -  
Weiden  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
Quercus robur – Stieleiche als Überhälter

### **Schnitthecken**

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Ligustrum vulgare – Liguster

Anhang Einzelhandelsstruktur nachfolgende Seite

## 15 Anhang: Einzelhandelsstruktur in Kellinghusen

Nachstehende Liste zeigt die Läden der Kellinghusener Innenstadt sortiert nach dem zentrenrelevanten Sortiment der Kieler Liste. Die vornehmlich zu schützenden privaten Einzelhandelsunternehmen sind kursiv dargestellt:

<b>Zentrenrelevante Sortimente gem. Kieler Liste</b>	<b>Vorhanden in folgenden Läden (Mehrfachnennung möglich)</b>
Nahrung- und Genussmittel	Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter, <i>Bäckerei Schmidt, Dembeck, Landbäckerei, Kastl, Dallmeyer, Ankes Tabakladen Eine-Welt-Cafe, Tetens, Rohwer</i>
Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren)	Drogeriefachmarkt Rossmann, Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter, <i>Apotheken (Greifapotheke, Störapotheke)</i>
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken	<i>Stöber Stübchen, Kastle, Ankes Tabakladen, Rohwer</i>
Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung	<i>Stüben Blumenoase, Floristik an der Stör, Peperkorn (Zoohandlung)</i> , Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter
Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien	Ernstings Family, KIK, Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter
Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme	Schuhladen Armbruster, <i>Verflixt und zugenäht</i>
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	<i>Greifapotheke, Störapotheke</i>
Spiel- und Bastelartikel	<i>Stöber Stübchen</i> , Drogeriefachmarkt Rossmann, <i>Holzfarm</i>
Sport- und Freizeitartikel	Ernstings Family, KIK, Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter
Beleuchtungskörper	<i>Elektro Krause, Nötzelmann Elektrogeschäft, Suckfüll Inhaber. Carsten Fölster</i>
Haushaltswaren, Glas Porzellan, Keramik	<i>Töpferei Frank, Keramik List, Keramikwerkstatt An der Stör, Rossmann</i>
Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren	<i>Stöber Stübchen</i>
Uhren, Schmuck, Silberwaren	<i>Reitz, Uhren-Delfs</i> , Drogeriemarkt Rossmann

Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik	<i>Nötzelmann Elektrogeschäft, Suckfüll Inhaber. Carsten Fölster</i>
Elektronikwaren wie Küchengeräte etc.	Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter, <i>Suckfüll Inhaber. Carsten Fölster</i>
Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren	Edeka Lebensmittelmarkt, Aldi Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt Rossmann, Lidl Lebensmitteldiscounter, Sky Lebensmittelmarkt, Netto Lebensmitteldiscounter
Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf	
Babyartikel, Kinderwagen	Ernstings Family, KIK, Drogerie Rossmann
Fahrräder, Zubehör	<i>Laackmann, Bienes Welt</i>
Bilder, Bilderrahmen	Drogeriefachmarkt Rossmann, Ernsting Family, KIK, <i>Stöber Stübchen, Störfoto, Maler Hansen</i>
Wohnungseinrichtungszubehöre, Dekorationsartikel	<i>Stöber Stübchen, Drogeriefachmarkt Rossmann, Wohnakzent, Maler Hansen</i>
Nähmaschinen inkl. Nähzubehör	Kurzwaren teilweise in den Discountern, <i>Verflixt und zugenäht</i>
Foto- und Videogeräte	<i>Störfoto</i>
Musikalienhandel	div. Discounter
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	
Hörgeräte	Ohr-Tresor
Erotikartikel	

Kellinghusen, den 03.07.2018



.....  
 Bürgermeister

