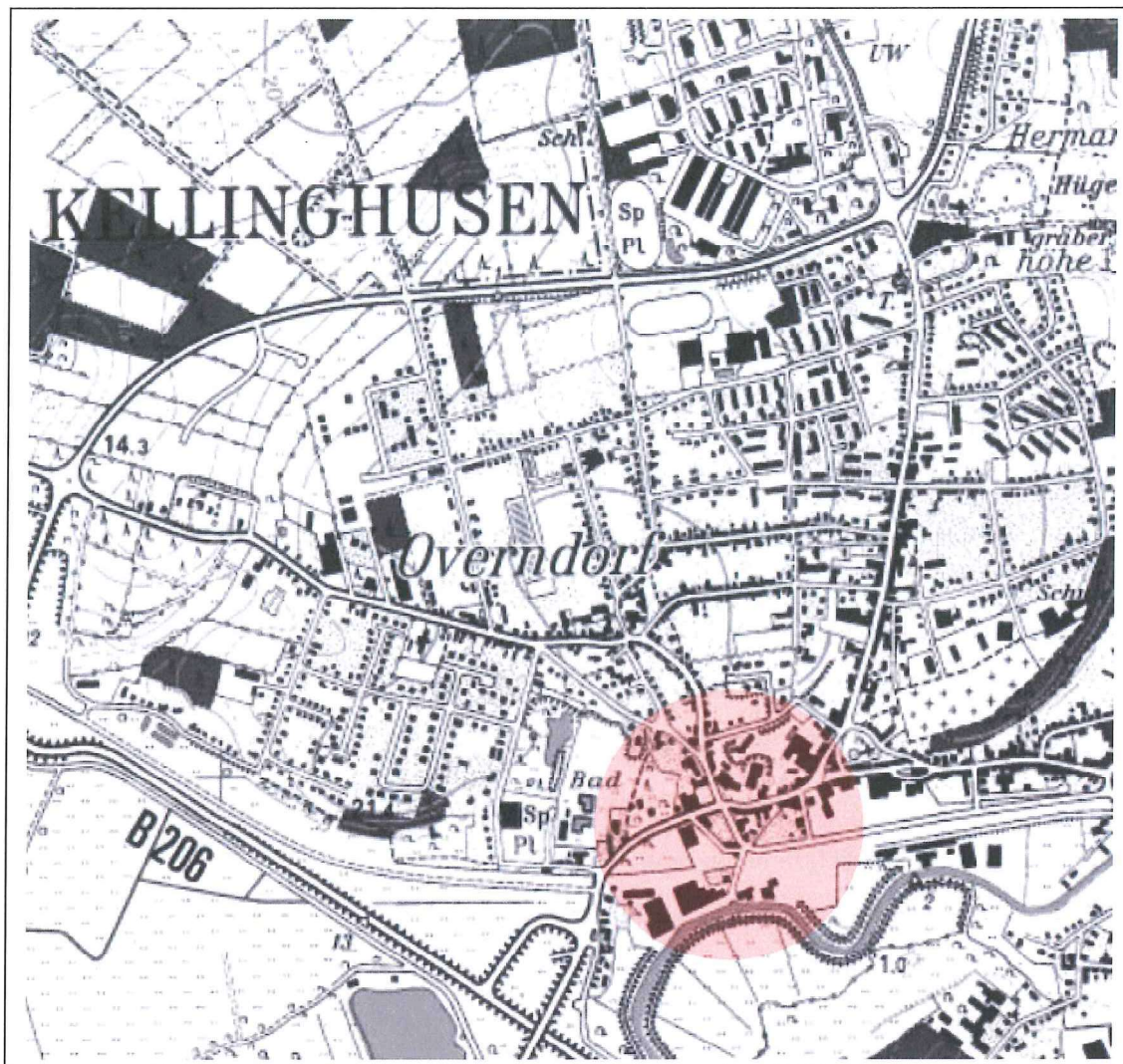




BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a der Stadt Kellinghusen, Kreis Steinburg

Für einen Teilbereich der 'Hafenstraße', einen Teilbereich der Straße 'An der Stör', einen Teilbereich der 'Breitenberger Straße', einen Teilbereich des Grünlandes 'Langenjammer' (teilweise Flurstück 12/6, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude), das Gebiet östlich des Grünlandes 'Langenjammer' (Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28 und 14/29, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) und das Gebiet südlich des Grünlandes 'Langenjammer' (teilweise Flurstücke 17/26, 13/5, 13/6 und 13/7, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude)

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: 27.09.2016

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 6(5) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	STAND DES VERFAHRENS	4
3.	LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND VORHANDENE NUTZUNG	5
4.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
5.	VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	7
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	7
5.2	Regionalplan des Planungsraumes IV (2005)	8
5.3	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes IV (2005)	8
5.4	Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Kellinghusen	9
6.	DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 8A	9
6.1	Art der baulichen Nutzungen	9
6.2	Verkehrsflächen und Erschließung	10
6.3	Ver- und Entsorgung	10
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
8.	AUSWIRKUNGSANALYSE	11
9.	VERKEHR	11
10.	DENKMALSCHUTZ	12
11.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	12

Teil I Begründung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.02.2015 gefasst. Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2015 durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen gefasst, um den Geltungsbereich räumlich zu ergänzen.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 12.02.2015 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 wurde am 02.07.2015 gefasst.

Am 12.05.2016 wurde ein Bürgerbegehren gegen die Umsiedlung des Lebensmittel-discountmarktes 'Lidl' (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55) durch die Kommunal-aufsicht des Kreises Steinburg für zulässig erklärt. Das Bürgerbegehren zielt auf eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich der 'Lehmbergstraße' sowie auf eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 55 ab. Mit der Zulässigkeitsentscheidung tritt die Sperrwirkung gem. § 16g Abs. 5 Satz 2 GO ein, so dass das planungsrechtliche Verfahren ruht. Demnach ist auch die bauplanungsrechtliche Abwägungsphase für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes untersagt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei getrennte Vorhaben:

- das Nahversorgungszentrum an der Straße 'An der Stör' (Aldi, Edeka, Rossmann, Bank-filiale),
- die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes an der 'Lehmbergstraße (Lidl).

Die Stadt möchte die Bauleitplanung für das Nahversorgungszentrum fortsetzen. Zur Klärung, wie das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden kann, fand am 25.05.2016 eine Abstimmung mit dem 'Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht' des 'Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten' statt. Es wurde die Möglichkeit aufgezeigt, das Verfahren der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Verfahren aufzuteilen:

- die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a für das Nahversorgungszentrum und
- die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8b für die Ansiedlung des Lidl-Marktes.

Hierdurch wird erreicht, dass die Stadt die Bauleitplanung für das Nahversorgungszentrum fortsetzen kann, während die Bauleitplanung für die Ansiedlung des Lidl-Marktes ruht. Ob die Bauleitplanung für die Ansiedlung des Lidl-Marktes eines Tages fortgesetzt werden kann, hängt vom Ergebnis des Bürgerentscheides ab.

Dadurch, dass aus der bisherigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zwei Bauleitplanverfahren entstehen, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Aufgrund der Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen am 13.07.2016 ein Splittungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a umfasst nunmehr „einen Teilbereich der 'Hafenstraße', einen Teilbereich der Straße 'An der Stör', einen Teilbereich der 'Breitenberger Straße' (L 115), einen Teilbereich des Grünlandes 'Langenjammer' (teilweise Flurstück 12/6, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude), das Gebiet östlich des Grünlandes 'Langenjammer' (Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28, 14/29, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude) und das Gebiet südlich des Grünlandes 'Langenjammer' (teilweise Flurstücke 17/26, 13/5, 13/6, 13/7, Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude)“.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

2. STAND DES VERFAHRENS

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.07.2015 in einer öffentlichen Versammlung der Stadt Kellinghusen statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.12.2015 bis zum 02.02.2016. Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele unterrichtet und aufgefordert, hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung Aussagen zu treffen.

Am 17.03.2016 wurde durch die Ratsversammlung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2016 bis zum 13.05.2016 durchgeführt. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Amt Kellinghusen öffentlich aus. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Zeit vom 05.04.2016 bis 19.05.2016.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.04.2016 bis zum 16.05.2016.

Die erneute öffentliche Beteiligung durch Auslegung erfolgte vom 27.07.2016 bis zum 09.09.2016, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 19.07.2016.

Die Stellungnahmen wurden durch die Ratsversammlung am 27.09.2016 geprüft. Durch die Beteiligung ergaben sich keine Planänderungen.

Die Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 8a erfolgte am 27.09.2016 durch die Ratsversammlung.

3. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND VORHANDENE NUTZUNG

Die Stadt Kellinghusen gehört zum Kreis Steinburg in Schleswig Holstein. Das Stadtgebiet liegt im ländlichen Raum (gem. Landesentwicklungsplan).

Die Stadt hat ca. 7.760 Einwohner.

Kellinghusen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 206, welche direkt an die Autobahn 23 anschließt. Der Plangeltungsbereich selbst liegt direkt an der Landesstraße 115.

Vom Plangeltungsbereich bis zum Zentrum der Stadt Itzehoe sind es ca. 18 km.

Der ca. 18.948 m² große Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes. An den Geltungsbereich schließt südöstlich ein Lebensmitteldiscountmarkt an, südlich grenzen Gewerbeflächen und der Fluss 'Stör' an. Des Weiteren befinden sich in der Umgebung kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Westlich des Plangeltungsbereiches schließt eine offene Biotopfläche an.

Das Plangebiet wird überwiegend durch das Nahversorgungszentrum genutzt, welches mit einer baulichen Erweiterung und Teilneubau Gegenstand dieser Planung ist. Derzeit wird das Gebäude durch zwei großflächige Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmarkt EDEKA und Lebensmitteldiscountmarkt ALDI) sowie eine Verkaufsstelle einer Bäckerei genutzt.

Weitere große versiegelte Flächen werden durch die notwendige Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums beansprucht. Diese wird derzeit durch die „Fehrsstraße“ in zwei Bereiche unterteilt. Durch die Umstrukturierung dieses Geländes wird die „Fehrsstraße“ zukünftig entfallen. Das Nahversorgungszentrum wird über eine Grundstückszufahrt und -ausfahrt von der „Breitenberger Straße“ sowie über eine reine Grundstücksausfahrt zur Straße „An der Stör“ erschlossen.

In dem Plangeltungsbereich befinden sich drei weitere Bestandsgebäude, („Fehrsstraße 1 und 10“ sowie „Hafenstraße 4“), welche derzeit überwiegend als Wohngebäude genutzt werden. In dem Gebäudekomplex „Fehrsstraße 10“ befindet sich ein Blumenladen. Diese drei Gebäude sollen nach dem Planungswillen des Vorhabenträgers zugunsten der Erweiterung des Nahversorgungszentrums abgerissen werden.

Die Fläche des Nahversorgungszentrums ist im Westen und Süden durch Gehölze eingefasst.

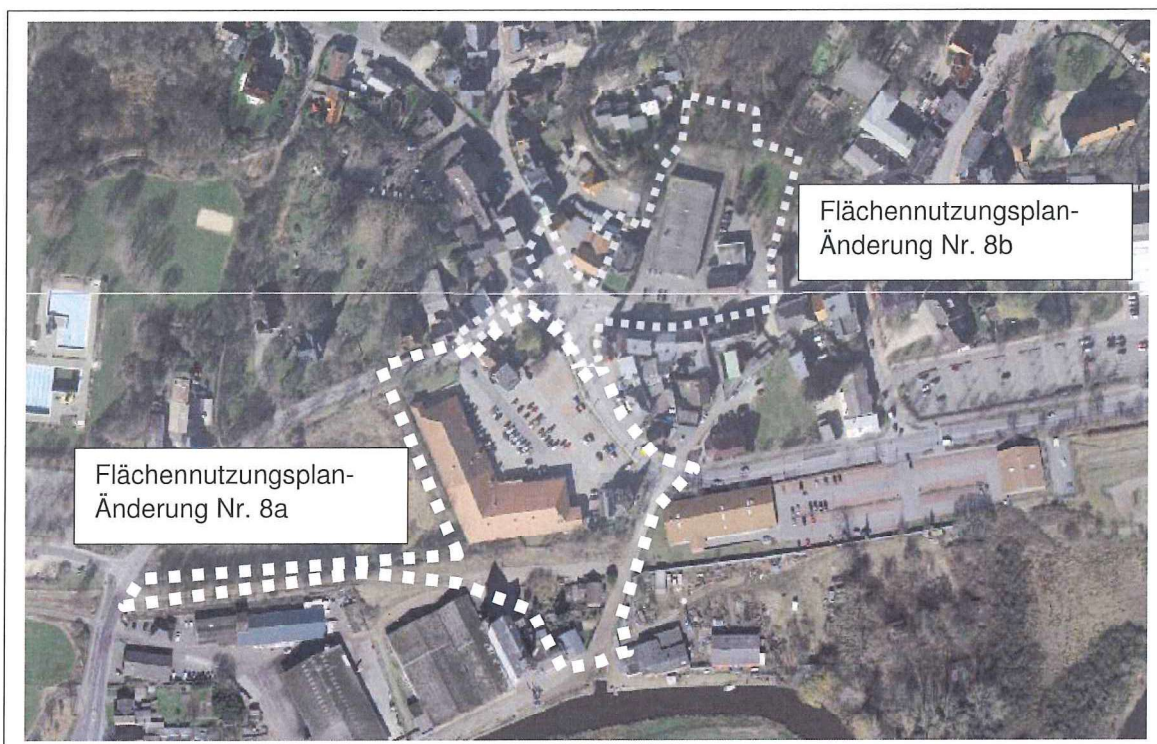


Abb. 01 Darstellung der Geltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderungen Nr. 8a und 8b (Quelle: Digital Atlas Nord)

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Standort des Einzelhandels- und Nahversorgungszentrums hat sich bis dato erfolgreich entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 soll der Standort des Lebensmittelmarktes und des Lebensmitteldiscountmarktes durch Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen gesichert werden.

- Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes beträgt derzeit ca. 809 m² und soll um 391 m² auf 1.200 m² erhöht werden.
Die Umsetzung des Konzeptes sieht vor, dass das bestehende Konglomerat durch einen Neubau erweitert wird. Auf der nördlichen Stellplatzfläche wird für diesen Zweck ein Neubau entstehen, der an das bestehende Gebäude anschließt.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt derzeit ca. 1.059 m² und soll um 741 m² auf 1.800 m² erhöht werden.
Durch einen Teilabriss des bestehenden Marktes werden im südlichen Bereich Flächen frei, auf denen ein Neubau entsteht.
- Durch die Erweiterung und den teilweisen Neubau des Nahversorgungszentrums wird die Möglichkeit geschaffen, einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² anzusiedeln. Der derzeit in der „Hauptstraße“ ansässige Drogeriemarkt soll in das Nahversorgungszentrum umgesiedelt werden.
- Weitere geplante Nutzungen im Nahversorgungszentrum sind eine Bäckerei mit Gastronomiebereich (Aufteilung: 40 m² Verkaufsfläche und 60 m² Gastronomie), ein Blumenladen/Floristikbetrieb (Verkaufsfläche: 100 m², derzeit in der

„Fehrsstraße“ ansässig) sowie eine Bankfiliale (derzeit in der „Lehmbergstraße“ ansässig).

In erster Linie sollen durch die Umstrukturierungen vorhandene Verkaufsflächen (VKF) erhöht werden, wodurch ein neues zeitgemäßes Marktkonzept bei dem Lebensmittelmarkt und dem Lebensmitteldiscountmarkt umgesetzt werden soll. Das Marktkonzept sieht breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, die Verbesserung der Warenpräsentation sowie eine Erhöhung des Warensortiments vor. Insbesondere wird durch die Anpassung eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt.

Durch das Bauleitplanverfahren bzw. die daraus resultierenden Vorhaben wird das Nahversorgungszentrum erheblich vergrößert und qualitativ aufgewertet.

Zusammengefasst sieht die neue Marktkonzeption folgende Planungsziele vor:

- Neuordnung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen;
- neues Gestaltungsbild der baulichen Anlagen;
- Neuordnung der Stellplatzflächen und Verbesserung der Anlieferungsbereiche;
- Neuordnung der angrenzenden Freiflächen, Freiraumkonzept mit Grünstrukturen;
- fußläufige Wegebeziehung zwischen der „Breitenberger Straße“ und der „Hafenstraße“;
- Barrierefreiheit und erleichterte Nutzung auch durch ältere Personen.

5. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

5.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein enthält für die Stadt Kellinghusen folgende Darstellungen:

- Die Stadt Kellinghusen liegt im ländlichen Raum;
- nördlich des Siedlungsraumes grenzt ein Naturpark an;
- durch die Stadt Kellinghusen verläuft eine Biotopverbundachse;
- die Stadt Kellinghusen ist gemäß Landesentwicklungsplan ein Unterzentrum.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (Zi. 2.2.3, 1Z LEP, S. 39).

In Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen

zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig (Ziff. 2.8, 5Z LEP, S. 54).

Nicht nur bei der Siedlungsentwicklung soll die hohe Bedeutung der Innenbereichsentwicklung beachtet werden. Der städtebauliche Grundsatz 'Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung' ist auch in Hinblick auf Gewerbeflächen anzuwenden. Das bedeutet, dass vor einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden sollten. Des Weiteren wird festgehalten, dass darauf geachtet werden sollte, dass Flächen sparend bebaut werden, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zuzuordnen sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig entwickelt werden sollten (Ziff. 2.6, 1G LEP, S. 48).

Bewertung:

Die Stadt Kellinghusen ist ein Unterzentrum. Demnach sind gemäß Ziffer 2.8 5Z LEP Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig. Das Vorhaben erfüllt dieses Kriterium.

5.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES IV (2005)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der im Jahr 2010 von dem Landesentwicklungsplan abgelöst wurde. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Die Stadt Kellinghusen liegt im Planungsraum IV.

Der Regionalplan enthält für die Stadt Kellinghusen folgende Darstellungen:

- Die Stadt Kellinghusen liegt im ländlichen Raum;
- die Stadt Kellinghusen ist ein Unterzentrum;
- die Stadt Kellinghusen ist u.a. über die Bundesstraße B 206 mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 23 erreichbar;
- sie grenzt an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung;
- sie grenzt an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft;
- die Stadt Kellinghusen grenzt an ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme).

Bewertung:

Der Regionalplan enthält keine speziellen Aussagen über die Ansiedelung von Lebensmittelmärkten bzw. Einkaufseinrichtungen in den Städten.

5.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES PLANUNGSRAUMES IV (2005)

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich in einem 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung'.

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende 'Stör', d.h. der Gewässerlauf einschließlich eines 10 m breiten Randstreifens, ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ (DE 2024-391). Außerdem ist sie als 'Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems' dargestellt. Darüber

hinaus sind im Umfeld der 'Stör' Überschwemmungsgebiete verzeichnet, die sich im Untersuchungsraum jedoch vorwiegend am südlichen Flusssufer erstrecken.

Das nordwestliche Stadtgebiet ist als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Nördlich der Stadt beginnt der Naturpark „Aukrug“.

5.4 DARSTELLUNG DES DERZEIT WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT KELLINGHUSEN

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet ist die Fassung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2001. Sie enthält fünf Darstellungen:

- Mischgebiet;
- Gewerbegebiet;
- Flächen für Bahnanlagen;
- Straßenverkehrsfläche.
- Naturbelassene Grünfläche

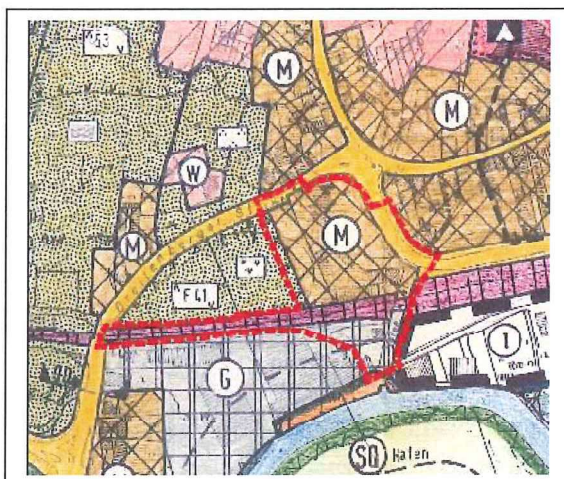


Abb. 02 Wirksamer Flächennutzungsplan

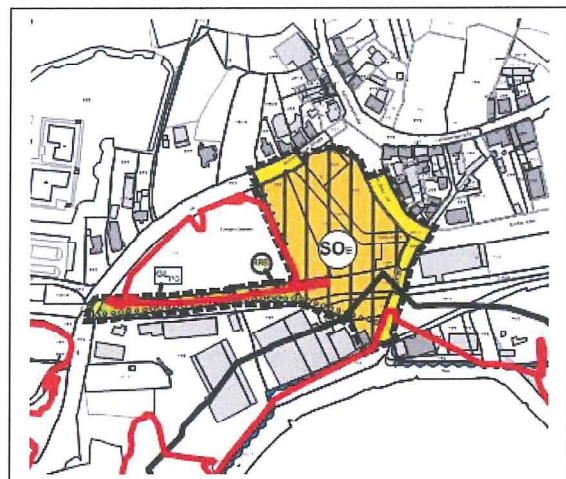


Abb. 03 FNP-Änderung Nr. 8a

Die Stadt beabsichtigt, den Bereich des Nahversorgungszentrums als 'Sondergebiet 'Einzelhandel'' darzustellen.

6. DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 8A

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Folgende Darstellungen enthält die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a:

- Sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' (SO_E);
- öffentliche Straßenverkehrsfläche;
- Fuß- und Radwegeverbindung;
- Grünfläche;
- Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken'.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a bereitet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 vor.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 stimmt weitestgehend mit dem Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a überein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen als Mischbaufläche (M), als gewerbliche Baufläche (G) sowie der östliche Bereich der Bahnanlage werden nun als 'Sonstiges Sondergebiet 'Einzelhandel' (SO_E) ausgewiesen.

Die „Hafenstraße“, derzeit als Mischbaufläche, Bahnanlage und gewerbliche Baufläche dargestellt, wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Straße wird im Zuge der Erweiterung des Nahversorgungszentrums ausgebaut, da diese der Erschließung des Nahversorgungszentrums dienen soll.

Des Weiteren wird mit den Darstellungen teilweise eine Anpassung an die tatsächliche Situation vorgenommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte 'Fläche als Bahnanlage' wird im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches nun als Grünfläche dargestellt.

6.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND ERSCHLIESSUNG

Derzeit erfolgt die Erschließung des Nahversorgungszentrums über eine nördliche Grundstückszufahrt und -ausfahrt an der „Breitenberger Straße“ sowie südöstlich über eine Grundstücksausfahrt an der Straße „An der Stör“.

Zukünftig soll die Erschließung sowohl über eine Zufahrt von der „Hafenstraße“ als auch über eine Zufahrt von der Straße „An der Stör“ erfolgen. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Straße „An der Stör“ gewährleisten zu können, wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Über zwei Zufahrten von der „Breitenberger Straße“ wird zukünftig nur noch die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes erfolgen.

Auf dem ehemaligen Bahndamm existiert bereits ein Privatweg zwischen der „Breitenberger Straße“ und der „Hafenstraße“ in Form eines Trampelpfades. Dieser soll im Zuge der Neuorganisation des Nahversorgungszentrums zu einem Geh- und Radweg ausgebaut werden.

6.3 VER- UND ENTSORGUNG

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes. Alle notwendigen Leitungen sind bereits vorhanden. Für die Erweiterung und Verlagerung sind die vorhandenen Leitungen nach entsprechenden Vorgaben zu ertüchtigen.

Die Hydraulik bzw. die Entwässerung des Oberflächenwassers, aber auch die Schmutzwasserbeseitigung, werden im Rahmen dieses Verfahrens nachgewiesen. Grundsätzlich sollen die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanäle usw.) genutzt und, falls erforderlich, erweitert werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 wurde ein Schallgutachten erstellt. Es war zu prüfen, welche Immissionen aufgrund des Gewerbelärms für die umliegenden Nutzungen auftreten können. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass eine Schallschutzmaßnahme erforderlich ist. Die Schallschutzmaßnahme wird im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzt werden. Sie betrifft die Anlieferung im Norden des Betriebsgeländes des Nahversorgungszentrums.

8. AUSWIRKUNGSANALYSE

Wenn Einzelhandelseinrichtungen ihre Verkaufsflächen vergrößern, kann dies Auswirkungen auf die Umsätze der anderen Einzelhandelseinrichtungen haben, die im Umfeld angesiedelt sind. Die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums darf nicht zu erheblichen Umsatzrückgängen bei den anderen Einzelhandelseinrichtungen führen. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei einer Umsatzumverteilungsquote von 10 %.

Die im Juli 2015 von der BBE Handelsberatung GmbH durchgeführte Auswirkungsanalyse befasste sich sowohl mit der Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 54 als auch mit der Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 55. Grund für die gemeinsame Betrachtung dieser beiden Vorhaben ist die räumliche Nähe des Nahversorgungszentrums und des Discountmarktes LIDL. Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 55 ist die Verlagerung des derzeit an der Straße „An der Stör“ gelegenen Discountmarktes LIDL auf das Grundstück an der "Lehmburgstraße" (ehemaliger Standort eines Getränkemarktes) geplant.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Beeinträchtigungen für die Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt oder in benachbarten 'Zentralen Orten' ergeben werden.

9. VERKEHR

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung des derzeitigen und künftigen Verkehrsaufkommens innerhalb des Gebietes sowie in dessen Umfeld durchgeführt. Dabei wurde durch das Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH im November 2015 überprüft, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden, um einen guten Verkehrsfluss sicherzustellen.

Die Betrachtung und Beurteilung des Knotenpunktes „Breitenberger Straße (L 115) / An der Stör (L 115) / Lehmburgstraße“ führt zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation einen guten Verkehrsablauf aufweist. Die Erweiterung des Nahversorgungszentrums und der damit verbundene zusätzliche Ziel- und Quellverkehr werden keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes haben.

10. DENKMALSCHUTZ

Nach Auskunft des "Archäologischen Landesamtes" liegen keine Informationen darüber vor, dass im Plangebiet archäologische Denkmale vorkommen könnten.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Kellinghusen nicht zu den Städten, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen war. Aus diesem Grund besteht kein Erfordernis, bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Eine Untersuchung des Bodens vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist nicht erforderlich.

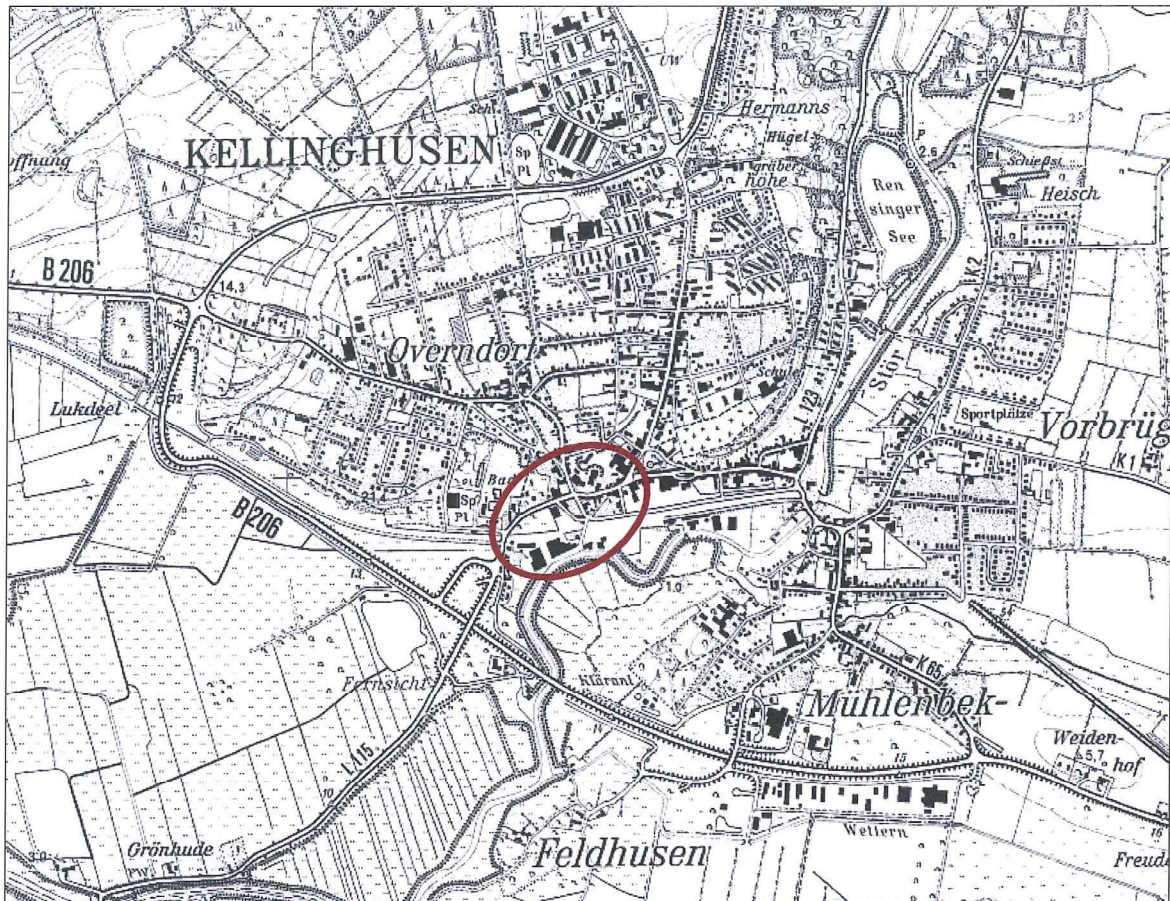
Teil II Umweltbericht

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – [info@frankes-landschaften](mailto:info@frankes-landschaften.de)

Teil II

der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a
der Stadt Kellinghusen - Kreis Steinburg



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: September 2016

Satzungsbeschluss: 27.09.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere	13
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	14
2.1.4	Schutzgut Boden	15
2.1.5	Schutzgut Wasser	16
2.1.6	Schutzgut Klima	16
2.1.7	Schutzgut Luft	17
2.1.8	Schutzgut Landschaft	18
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMAßNAHMEN	19
4.	PLANUNGSAalternativen	19
4.1	Standortalternativen	19
4.2	Planungsalternativen	20
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	20
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	20
6.	ZUSAMMENFASSUNG	20
7.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	21

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Dezember 2015/ Februar 2016 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung 8a geht aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hervor, welche als Grundlage für die nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 54 und 55 gedacht war. Im Mai 2016 wurde jedoch ein Bürgerbegehren gegen die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 55 eingereicht. Dieses Begehren erklärte der Kreis als zulässig, wodurch eine Sperrwirkung in Kraft trat und das Planverfahren ruht. Um die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 54, welche nicht von dem Bürgerbegehren betroffen waren, weiterführen zu können, beschloss die Stadt, die 8. Flächennutzungsplanänderung in zwei Verfahren aufzuteilen, welche die jeweiligen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 54 und 55 umfassen – Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a und Nr. 8b. Der nachfolgende Umweltbericht gilt für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a, welcher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen ist.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 1,89 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a befindet sich im Süden der Stadt Kellinghusen nahe der Stör. Durch die Änderung soll einem bestehenden Einzelhandelsstandort über die Ausweisung als Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ die Möglichkeit zu einer Erweiterung und Modernisierung gegeben werden. Die verfügbare Fläche für den großflächigen Einzelhandel wird vergrößert, wobei kleinteiligere Mischgebietsnutzungen entfallen.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die zurzeit als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Mit der Planung soll das Areal um das vorhandene Nahversorgungszentrum südwestlich der Kreuzung Breitenberger Straße und der Straße An der Stör erweitert werden.

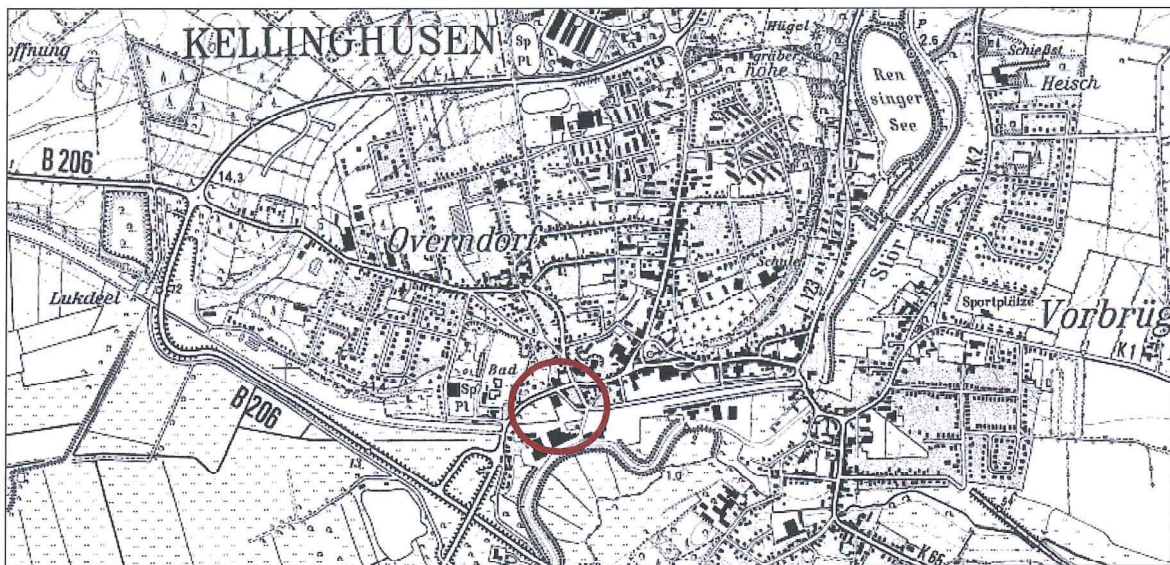


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Der geplante Sondergebietsstandort an der Breitenberger Straße wird von der Fehrsstraße in einen südwestlichen Bereich auf dem sich ein vorhandener Edeka- und Aldi befindet, und einen nordöstlichen Teil gegliedert, der von einem teilweise ebenfalls gewerblich genutzten Gebäude und umfangreichen Stellplätzen eingenommen wird. Es wird im Süden durch eine ehemalige Bahntrasse begrenzt, bevor sich gewerblich genutzte, großvolumige Speichergebäude anschließen, die den Hafen an der Stör bilden.

Im Westen grenzt ein großflächiges Röhrichtbiotop an. Der Einzelhandelsstandort umfasst neben zwei zusammenhängenden Supermarktgebäuden (Edeka und Aldi) und ihren Nebenflächen drei weitere Einzelgebäude (Fehrsstraße 1 und 10 sowie Hafenstraße 4) sowie der Breitenberger Straße 10 und erstreckt sich über die Flurstücke 12/5, 14/7, 14/18, 14/27, 14/28, 14/29 und Teile der Flurstücke 12/6, 13/5, 13/6, 13/7 und 17/26 der Flur 5, Gemarkung Overndorf-Grönhude, Gemeinde Kellinghusen sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Straßen. Durch die Änderung werden gemischte Bauflächen, Flächen für Gleisanlagen sowie für Gewerbe als Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ dargestellt, womit die Stadt dokumentiert, dass sie zukünftig die bisher als Flächen für Bahnanlagen freigehaltenen Bereiche in ihre Stadtentwicklung einbezieht.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

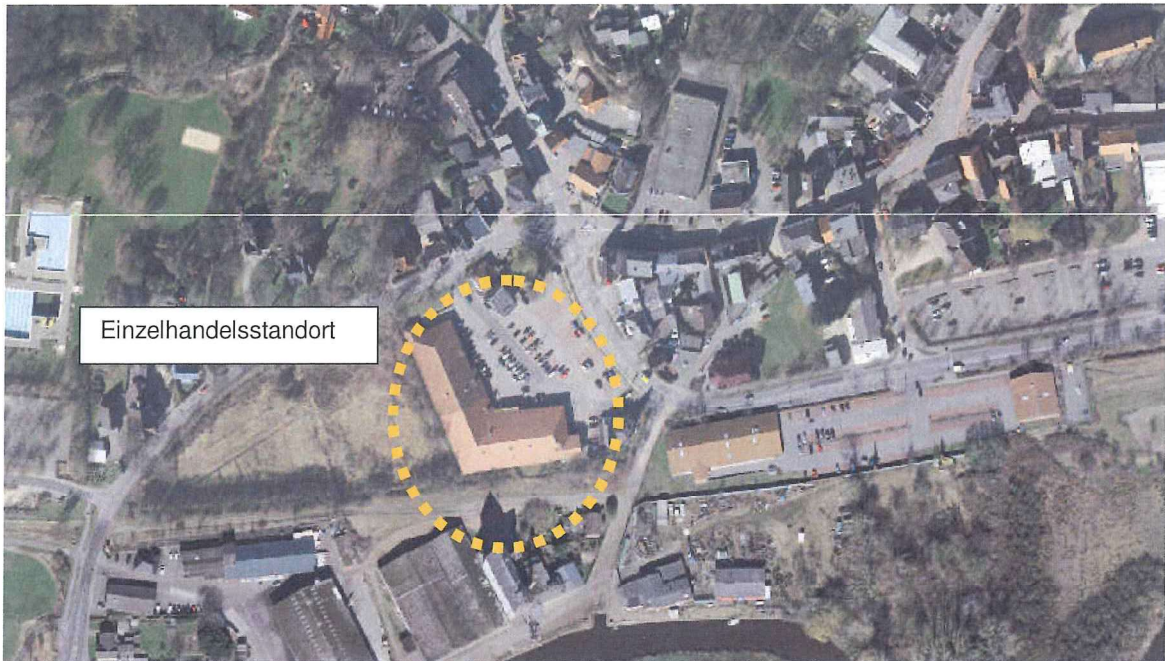


Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a

aus: Digital Atlas Nord

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 15.12.2001

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten
- Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 24.10.2015

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen

- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Baulcitplanentwurf, Umweltbericht

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 24.02.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 20.11.2014

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 16 Erhaltung des Denkmals

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 15.11.2014

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Land

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.07.2011:

- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008:

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a zu berücksichtigen:

Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2012 **Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt - 2007**

Durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wie z.B. die Einführung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) sowie neuer Erkenntnisse zum Klimawandel und der Konsequenzen für den Hochwasserschutz erfolgte eine Fortschreibung des Generalplanes Küstenschutz von 2001. Parallel stellte das Land Schleswig-Holstein 2007 einen Generalplan zum Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt auf. Die für den Landschaftsrelevante Aussagen zur Bauleitplanung sind in den gemeindlichen Plänen zu berücksichtigen. Die Stadt plant, die neuen Erkenntnisse zum vorbeugenden Hochwasserschutz entsprechend der Ziele der Raumordnung im Rahmen einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu berücksichtigen. Da es sich bei der vorliegenden Änderung Nr. 8a um Anpassungen der Art der Bodennutzung von bereits baulich genutzten Flächen handelt, die auch in der Ursprungsplanung bereits solche gekennzeichnet sind, werden die Änderungen nicht kontrovers zu den Generalplänen gesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die südwestlich an den Geltungsbereich grenzende Fläche bei Hochwasser ebenfalls überschwemmt werden kann.

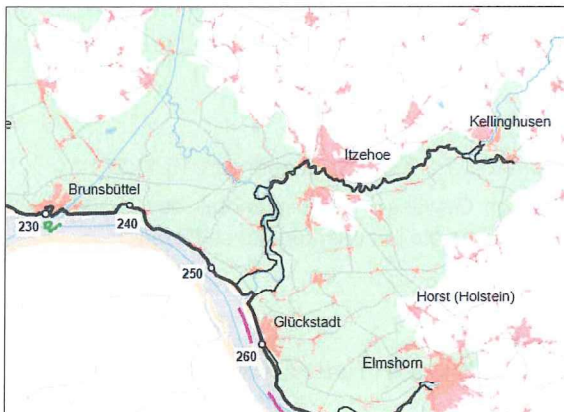


Abb. 3: Pot. signifikante Hochwasserrisikogebiete
GP Küstenschutz 2011

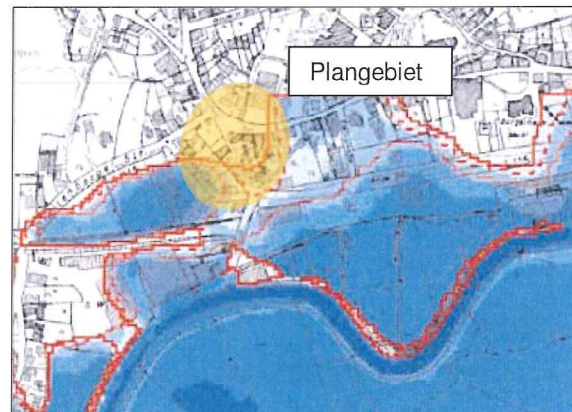


Abb. 4: Überschwemmungsgebietskarte
Beispielkarte ÜSG Stör Stand 2006

Regionalplan des Planungsraumes IV - Schleswig-Holstein Süd-West **Kreise Dithmarschen und Steinburg - 2005**

Die für die Stadt Kellinghusen und das Planvorhaben relevanten Aussagen des Regionalplanes sowie des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 werden in der Begründung zur Bauleitplanung ausführlich beschrieben. Die Straße An der Stör sowie die Breitenberger Straße sind als regionale Straßenverbindungen (L 115) mit Anschluss an die Bundesstraße B 206 beschrieben, während die im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Flächen für Bahnanlagen nicht als Bahnstrecke von regionaler Bedeutung aufgenommen ist. Darüber hinaus kennzeichnet der Regionalplan Überschwemmungsgebiete zur Regelung des Hochwasserabflusses entlang der Stör im Ortsbereich der Stadt Kellinghusen als Vorranggebiet. Vor dem Hintergrund, dass Kellinghusen im ländlichen Raum die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen ist und die überplanten Standorte bereits seit vielen Jahren baulich genutzt werden, wird die vorliegende Planung jedoch

nicht als Abweichung von den Aussagen des Regionalplanes betrachtet. Dieses gilt besonders vor dem Hintergrund, dass die Abgrenzung des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb des Stadtgebietes zurzeit im Detail definiert wird.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes IV Kreise Dithmarschen und Steinburg – 2005

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Stör ist sowohl als FFH-Gebiet als auch als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems dargestellt. Darüber hinaus sind im Umfeld der Stör Überschwemmungsgebiete verzeichnet, die sich im Untersuchungsraum jedoch vorwiegend am südlichen Flusssufer erstrecken.

Das nordwestliche Stadtgebiet ist als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Nördlich der Stadt beginnt der Naturpark „Aukrug“. Einen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet gibt es nicht.

Die Ziele der Flächennutzungsplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Die südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Stör ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ (DE 2024-391). Das Gebiet umfasst neben der eigentlichen Gewässerfläche in der Regel einen beidseitigen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite bzw. Teile der jeweiligen Talräume.

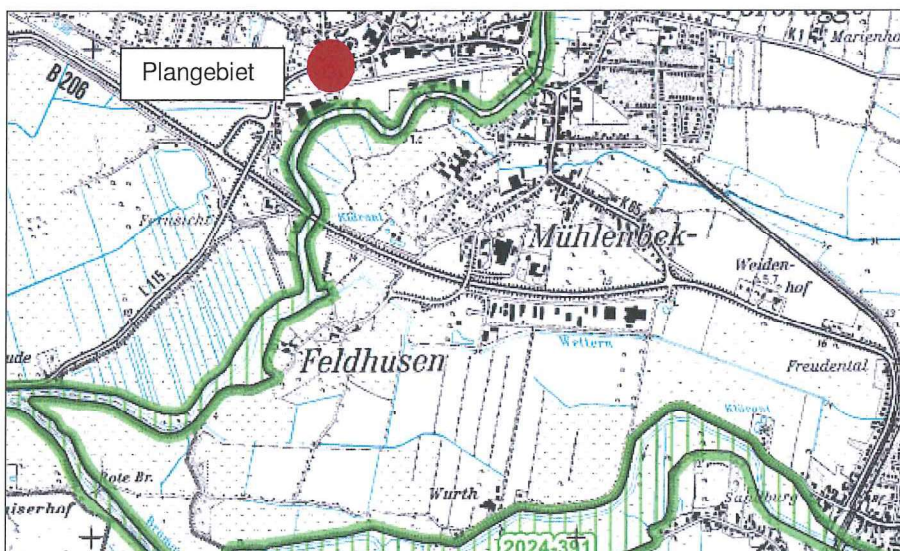


Abb. 5:
FFH-Gebiet

Quelle:
LANIS-SH

Gemäß Gebietssteckbrief repräsentiert das Störsystem ein großes zusammenhängendes Fließgewässersystem der Altmoränen- und Sanderlandschaft und ist damit besonders schutzwürdig. Es hat besondere Bedeutung als Laichplatz und Aufwuchsgebiet für das Meer-, Fluss- und Bachneunauge. Die Laichareale und Aufzugsgebiete liegen in den Zuflüssen der Stör, die Stör selbst dient als Wanderstrecke und abschnittsweise auch dem Aufwachsen der Jungtiere. Das übergreifende Schutzziel ist der Erhalt der Lebensraumeignung durch die Bewahrung von naturnahen Fließgewässerzuständen und barrierefreien Wanderstrecken für Fische zwischen dem Meer und den Flussoberläufen sowie

den Erhalt wichtiger funktionaler Zusammenhänge mit den gewässerbezogenen Kontaktlebensräumen.

Das Planvorhaben erstreckt sich ausschließlich über bereits baulich überformte Flächen. Es werden weder Eingriffe in das Fließgewässer noch in gewässerbezogenen Kontaktlebensräume verursacht. Im Rahmen der Baumaßnahme sind zwar Beeinträchtigungen im Randbereich eines westlich angrenzenden Biotopes zu erwarten, die Biotopfläche ist jedoch durch den Damm der ehemaligen Bahntrasse sowie Gewerbeflächen von der Stör-Niederung getrennt, so dass sie nicht als Kontaktlebensraum eingestuft werden kann. Die beanspruchten gewässernahen Flächen weisen keine Biotopeigenschaften auf, sondern sind durch Gebäude und Gartenflächen sowie Verkehrsflächen geprägt. Das Stör-Ufer ist in diesem Bereich mit einer Kaimauer befestigt. Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die Stör erfolgen nach einer Rückhaltung bzw. Vorklärung. Die Funktion des Fließgewässers als Wanderstrecke und Aufzuchtgebiet für Fische wird durch das Vorhaben nicht verändert. Insgesamt ist demnach durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten.

Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen - 2001

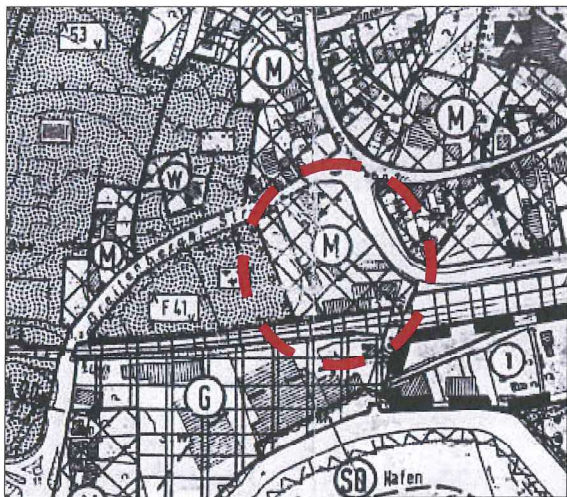


Abb. 6: Auszug aus dem geltenden F-Plan 2001

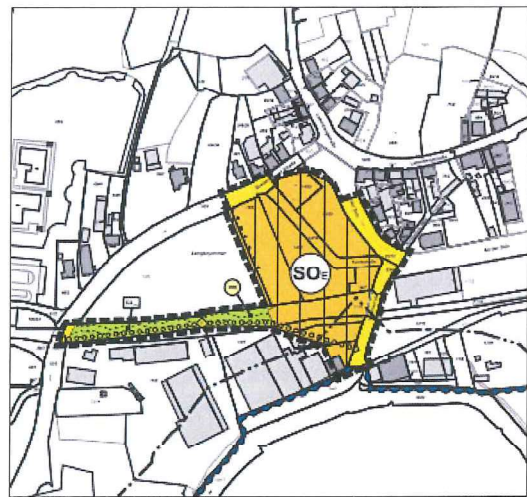


Abb. 7: Geltungsbereich F-Plan-Änderung Nr. 8a

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Mischbaufläche (M) dar, an die sich südlich Gewerbeflächen sowie Flächen für Bahnanlagen anschließen. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Bahntrasse der Linie Hohenlockstedt-Wrist. Die Stadt Kellinghusen hat die Aufhebung der Strecke befürwortet mit dem Ziel, auf der Bahntrasse einen Fuß- und Radweg anzulegen. Diesem Ziel trägt man jetzt mit der Ausweisung einer öffentlichen Fuß- und Radwegetrasse entlang des geplanten Sondergebietes Rechnung.

Die Straße An der Stör und die Breitenberger Straße sind als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend ihrer überörtlichen Funktion dargestellt. Im Gegensatz dazu ist die Hafenstraße im geltenden Flächennutzungsplan keine Verkehrsfläche, sondern Teil der Gewerbefläche, die maßgeblich von der Hauptgenossenschaft Nord AG (HaGe) genutzt wird. Die Fläche südlich davon, direkt an der Stör, ist als Sondergebiet Hafen gekennzeichnet. Diese wird jetzt durch eine Fläche für den örtlichen Verkehr direkt mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden und bildet die tatsächlichen Eigentums- und Verantwortungsbe-
reiche ab.

Nachrichtlich werden die Abgrenzungen der Flächen für den Hochwasserschutz sowie der 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Stör in der Planzeichnung übernommen. Diese Übernahmen entsprechen den rechtlichen Grundlagen des ursprünglichen Flächennutzungsplanes. Bezüglich des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens hat sich inzwischen die rechtliche Grundlage geändert. Es gilt jetzt § 35 LNatSchG, welcher besagt, dass der Schutzstreifen an Gewässern erster Ordnung nur im Außenbereich gilt und nicht für öffentliche Häfen. Danach könnte diese Darstellung innerhalb des geänderten Geltungsbereiches entfallen.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Gewässers und des Hafens wird durch die Ausweisung der Hafenstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Landschaftsplan der Stadt Kellinghusen - 1999

Der Geltungsbereich ist im Bestandsplan des Landschaftsplanes der Stadt Kellinghusen im Wesentlichen als Siedlungsbereich erfasst. Lediglich der westliche Teil der heutigen Mischbaufläche (Flurstück 12/5) ist noch als Grünland dargestellt. Die westlich an den Geltungsbereich anschließende Fläche (Flurstück 12/6) ist unter der Biotop-Nr. 41 als Sumpf/ Röhricht erfasst und wird als Nasswiese mit fast flächendeckendem Wasserschwadenbestand beschrieben. Die Fläche wird als Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, als naturraumtypisch sowie als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Im Rahmen der Bewertung wird dieser Fläche eine sehr hohe Bedeutung und dem angrenzenden Bahndamm in seiner Funktion als innerörtlicher Freifläche eine sonstige Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zugewiesen.

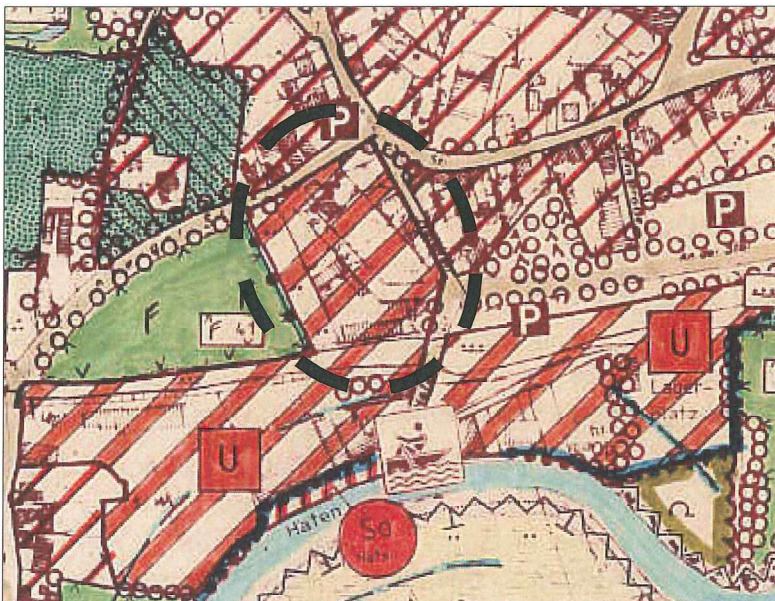


Abb. 8: Auszug aus dem Landschaftsplan - Entwicklungskarte

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den gesamten Geltungsbereich als Teil einer Fläche für die Umnutzung von Gewerbe- und Bahnanlage zu Wohn- und Mischgebiet dar. Das Sondergebiet Hafen einschließlich Überschwemmungsbereich der Stör ist gemäß Bestand und die benachbarte Röhricht-Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet. Als ortsbildprägende Bäume ist die Baumreihe entlang der Breitenberger Straße sowie Einzelbäume entlang der Hafenstraße hervorgehoben. Der Landschaftsplan stellt noch den alten Straßenverlauf der Hafenstraße dar, vor dem Ausbau der Straße An der Stör und des Kreuzungsbereiches zur Breitenberger Straße.

Das geplante Vorhaben steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Biotopfläche sind durch die nachrangigen verbindlichen Planungen auszuschließen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll den in der Stadt Kellinghusen vorhandenen Einzelhandelsunternehmen Edeka und Aldi planungsrechtliche Sicherheit für eine Erweiterung und Modernisierung eingeräumt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet werden. Der Standort ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Diese Gebiete sollen in erster Linie dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden dienen, die das Wohnen nicht stören. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, die Raum für mehrere Betriebe bieten, jedoch keine Wohnnutzung vorsehen. Das am Standort ansässige Unternehmen hat vor sich zu erweitern und plant hierfür vorhandene Strukturen zusammenzufassen. Durch die geplante Standorterweiterungen kommt es zur Umsiedlung des Marktes an der östlichen Hauptstraße (Rossmann). Hier stehen nach der Neustrukturierung Flächen für Neuansiedlungen von kleinflächigeren Einzelhandelsbetrieben oder gewerblichen Betrieben zur Verfügung, die unter Umständen in vereinfachten Planverfahren realisiert werden können.

Mit einer Erweiterung von Flächen des großflächigen Einzelhandels ist mit einer Zunahme des Kunden- und des Anlieferverkehrs zu rechnen. Die Auswirkungen der damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsstärke wurde in einem Verkehrsgutachten ¹ 2015 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Breitenberger Straße/ An der Stör/ Lehmbergstraße nach Abschluss der im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a möglichen Erweiterungen noch ausreichend ist, aber nicht bei einer Umsetzung der Inhalte der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8b. In diesem Fall wäre die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrs erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a so begrenzt, dass eine Realisierung beider Lösungen im Bedarfsfall möglich ist. Im Bereich der Straße An der Stör sind keine Anpassungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hier sind die Flächen für den Hauptverkehr ausreichend dimensioniert, um bei Bedarf eine Linksabbiegespur in die Hafenstraße einzurichten, sollte es durch die stärkere Nutzung der Hafenstraße zu einer Verschlechterung des Verkehrsflusses kommen.

Durch die geplante Erweiterung der Einzelhandelsstandorte kann es zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung durch Schall an der vorhandenen Bebauung kommen. Um die Auswirkungen beurteilen zu können, wurde im Januar 2015 eine Lärmtechnische Untersuchung² für die Erweiterung des Standortes An der Stör/ Breitenberger Straße durchgeführt. Aus dem Gutachten ergeben sich Hinweise zur Nutzung des Kundenparkplatzes und der Anlieferung mit der Folge, dass entlang der Breitenberger Straße Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind, um Beeinträchtigungen der dortigen Bewohner durch den Anlieferbetrieb auszuschließen. Weiterhin ist eine Nachtanlieferung im Bereich der Breitenberger Straße auszuschließen, während die Anlieferung über die Hafenstraße ohne Einschränkungen erfolgen kann.

Dem ursprünglichen Ziel, den Bahndamm nach Aufgabe der Bahnlinie als Grünfläche und Fuß- und Radweg zu sichern wird dahingehend entsprochen, dass zwischen der geplanten Sondergebietsfläche und der angrenzenden vorhandenen Gewerbefläche ein Streifen für die Anlage einer entsprechenden, öffentlichen Wegeverbindung in die Planänderung aufgenommen wird.

Bewertung

Die geplante Maßnahme ist für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Die Standorte von vorhandenen Einzelhandelsunternehmen werden planungsrechtlich gesichert, so dass sich diese erweitern können und die wohnungsnahe Versorgung der Bewohner von Kellinghusen und ihres Umlandes stärken und langfristig attraktive Einrichtungen zur Verfügung stehen. Eine in Auftrag gegebene Analyse hat die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen auf dem Gelände des geplanten Einzelhandelsstandortes An der Stör/ Hafenstraße auf die vorhandene Nahversorgungsstruktur untersucht³. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die vorhandenen Wettbewerber zu erwarten sind. Die Untersuchung trifft jedoch keine Aussagen zu den Auswirkungen auf die vorhandenen örtlichen Kleinbetriebe entlang der Lehmsbergstraße und der Hauptstraße. Die großflächigen Versorgungszentren am westlichen Ortseingang können einerseits dazu führen, dass Kundenströme bereits hier abgefangen werden und nicht in das Zentrum der Stadt gelangen, andererseits könnten sich hier kleine Geschäftsstrukturen mit individuellen Angeboten als Ergänzung etablieren, die durch die erweiterten Einzelhandelsgebiete nach Kellinghusen gelenkt werden.

Durch die Darstellung eines öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet dokumentiert die Stadt ihr Ziel, die auf dem ehemaligen Bahndamm entstandene Wegeverbindung dauerhaft für Öffentlichkeit zu sichern.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre planungsrechtlich keine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in dem geplanten Umfang möglich, mit der Folge, dass dieser unter Umständen nicht mehr konkurrenzfähig ist und mit einer Aufgabe zu rechnen wäre.

Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Schutzgut Mensch werden als überwiegend positiv eingestuft. Bestehende Versorgungseinrichtungen werden gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Darüber hinaus verdeutlicht die klarstellende Flächenkennzeichnung die bisherigen und zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Darstellungen zu beurteilen, ob sie gegen Zugriffsverbote verstoßen, bzw. diese ein unüberwindliches Hindernis bei der späteren Umsetzung der Flächennutzungsplanänderungen darstellen.

Bei den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a handelt es sich zum überwiegenden Teil um die planungsrechtliche Anpassung der Art der Bodennutzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits seit Jahren baulich genutzt und sind planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung gesichert. Das Untersuchungsgebiet lässt sich in unterschiedliche Lebensräume einteilen: vorhandene Gebäude, Gehölz bestandene Garten-/ Grünflächen, Einzelbäume sowie eine westlich direkt angrenzende Röhricht-Fläche. Diese Lebensräume bieten Potential für einzelne Gruppen der streng geschützten Arten wie Fledermäuse, gebäude- und gebüschbrütende Vogelarten, sowie in der angrenzenden Röhrichtfläche für Amphibien.

Bedingt durch die bereits vorhandene, intensive Nutzung des Planungsraumes gibt es erwartungsgemäß wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen voraussichtlich kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Bewertung

Mit der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist keine erhebliche Störung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere verbunden.

Die Eingriffserheblichkeit und Betroffenheit besonders geschützter Arten hängt von der Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen ab. Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung für Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen, wie z.B. durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen. Eine Störung von Individuen ist aufgrund der Störungstoleranz der potentiell vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere unwahrscheinlich. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Altgebäude kann durch die Schaffung von Ersatzquartieren kompensiert werden. Eine genaue Beurteilung hat im Rahmen der Einzelprojekte zu erfolgen.

Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung finden muss, kann die vorbereitende Bauleitplanung der Prüfung im Einzelfall nicht vorgreifen. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der Lebensraumbedingungen für das Schutzgut Tiere zu rechnen. Die intensive Nutzung durch bauliche Anlagen oder Verkehrsanlagen ermöglichen die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits jetzt.

Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen sind für das Schutzgut Tiere keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Rahmen der Einzelplanungen sichergestellt werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Nach § 44 BNatSchG bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten hinsichtlich der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten wird auf den überplanten Teilflächen aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erwartet.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um bestehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen mit großvolumigen Gebäuden und versiegelten Stellplätzen, Grundstücken mit Einzelhäusern und kleinteiligen, offenen Vegetationsflächen. Darüber hinaus schließt der Geltungsbereich Teile einer stillgelegten Bahntrasse mit ruderalen Vegetationsstrukturen ein sowie die an das Gebiet angrenzenden Straßen mit ihrem straßenbegleitenden Baumbestand.



Abb. 9: ruderaler Gehölzbestand südl. Teilbereich



Abb. 10: Ziergrün zwischen Stellplätzen (Foto B2K)

Im Nordwesten grenzt eine gesetzlich geschützte Biotopfläche (gem. § 21 LNatSchG – Röhricht) an den Geltungsbereich, der ansonsten von baulich genutzten Flächen umgeben ist.

Durch das Vorhaben entfallen verschiedene Einzelbäume entlang der umgebenden Straßen sowie Gehölzbestände an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Übergangsbereich zum Bahndamm.

Bewertung

Aufgrund der intensiven Flächennutzungen und Veränderungen der Standortverhältnisse haben die Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Insgesamt ist mit einer deutlichen Reduktion der Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Da es sich bei Pflanzen mit allgemeiner Bedeutung handelt, die nicht an spezielle Standortansprüche gebunden sind, stellen die Änderungen des Flächennutzungsplanes kein unüberwindliches Hindernis bei der späteren Umsetzung dar.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für das Schutzgut Pflanze zu rechnen. Die intensive Nutzung durch bauliche Anlagen oder

Verkehrsanlagen zu Lasten von Grünstrukturen ermöglichen die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits jetzt.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Es entfallen Einzelgehölze mit einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Bei Durchführung entsprechender Ersatzpflanzungen können die Auswirkungen jedoch als wenig erheblich eingestuft werden. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung überwiegen laut Bodenkarte des Landschaftsplanes Podsol- und Feuchtpodsolböden. Der Teilbereich südlich des Bahndammes ist als Aufschüttung in Niederungsbereichen gekennzeichnet, während die westlich an den Geltungsbereich grenzende Fläche als Abgrabung auf der Geest dargestellt ist. Die Böden südlich der Lehmbergstraße sind darüber hinaus als Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser markiert.

Baugrunduntersuchungen im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsstandortes haben bestätigt, dass hier verschiedenartigen Bodenverhältnisse durch bis zu 3 m starke Auffüllungen überformt sind, um eine ausreichende Tragfähigkeit zu erreichen. Bei Umsetzung der jetzt geplanten Erweiterungen ist ebenfalls mit Aufschüttungen zu rechnen, vor allem, da Vorgaben aus dem Hochwasserschutz eine Mindestgeländehöhe von 3,90 m üNN erfordern.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Kellinghusen nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Durch die Darstellung als Sondergebiet ermöglicht der Flächennutzungsplan zukünftig eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke. Der tatsächliche Umfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, um die Erheblichkeit des Eingriffes beurteilen zu können. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten jedoch bereits um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens orientieren sich die maximal zulässigen Versiegelungswerte an den zurzeit dargestellten Bodennutzungen. Diese liegen für Misch- und Wohngebiete etwas unter denen für Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Erhöhung des Versieglungsumfanges zu erwarten, die jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden können.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.



Abb. 11: Die Stör am Ende der Hafenstraße

Südlich grenzt die Stör mit ihren als Hafenanlage ausgebauten Uferbereichen an den Geltungsbereich. Das Fließgewässer hat ein ausgedehntes Überschwemmungsgebiet, welches 1977 durch Landesverordnung festgesetzt wurde. Auf der Grundlage des Generalplans „Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig-Holstein“ werden derzeit die bestehenden Verordnungen anhand aktualisierter Daten überprüft und ggf. angepasst. Die Hochwasser-Gefährdungskarte des Generalplans zeigt, dass südliche Teile des Geltungsbereiches innerhalb des Gefährdungsgebietes liegen. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Fußbodenhöhen entsprechend zu erhöhen, um Hochwasserschäden zu minimieren oder die Bebauung so zu errichten, dass eine Überschwemmung von Teilflächen in Kauf genommen werden kann.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da sich der Versiegelungsanteil der Flächen erhöht. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der Nähe der Stör kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden. Das Oberflächenwasser ist einer Vorklärung und Rückhaltung zuzuführen, bevor es in das Regenwasserbeseitigungsnetz der Stadt abgegeben wird. Maßnahmen für eine unterirdische Rückhaltung oder Flächen für eine Rückhaltung als Teichanlage sind bei den verbindlichen Planungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und des teilweise wenig tragfähigen Bodens, ist damit zu rechnen, dass ein Teil der Gebäude voraussichtlich auf Pfählen gegründet wird, wodurch der Eingriff in das Grundwasser minimiert werden kann.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der geänderten Darstellungen wenig erheblich einzustufen. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort, dessen Oberflächenentwässerung grundsätzlich beibehalten wird. Maßnahmen zur Rückhaltung des zusätzlich abzuführenden Regenwassers sind zur Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erforderlich.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Bad Bramstedt/ Hagen wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 12°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 23°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 3°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von ca. 850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt West mit einer mitt-

leren Windgeschwindigkeit von 4 kts, wobei im Dezember die stärksten Winde gemessen werden.

Das lokale Kleinklima des Geltungsbereiches ist einerseits durch die baulichen Verdichtungen mit ihren Aufheizungseffekten beeinflusst, andererseits durch die Abkühlungseffekte der zusammenhängenden Großbaumbestände im Nordosten und der offenen Feuchthfläche im Südwesten.

Bewertung

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung an bereits vorbelasteten Standorten.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Vor diesem Hintergrund wird durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen sein. Da der Geltungsbereich bereits in weiten Teilen versiegelt ist und die Wasser- und Niederungsflächen im Umfeld eine ausgleichende Wirkung auf das Gesamtklima der Stadt haben, werden diese Effekte nur eingeschränkt wahrzunehmen sein.

Die Gesamtsituation wird sich durch die Flächenausweisungen im Geltungsbereich nicht ändern, so dass die Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich bezeichnet werden können.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens orientieren sich die maximal zulässigen Versiegelungswerte an den zurzeit dargestellten Bodennutzungen, so dass vorhandene microklimabedeutende Freiflächen erhalten bleiben können.

Aufgrund der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes haben die Darstellung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bewertung

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der gebietsbezogene Verkehr wird laut Verkehrsgutachten durch die geplanten Erweiterungen etwas zunehmen und sich aufgrund der Umsiedlungen an den

südwestlichen Siedlungsrand verlagern. Da die Altstandorte einer Nachnutzung zugeführt werden, ist nicht mit einer Reduzierung der Belastungen in der Innenstadt zu rechnen, aber auch nicht mit einer die Luftqualität erheblich beeinträchtigenden Mehrbelastung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Immissionssituation bezogen auf die Einzelhandelssituation unverändert.

Die Darstellungen haben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbildbild des Untersuchungsraumes wird durch die intensive bauliche und infrastrukturelle Nutzung, aber auch durch angrenzende Freiflächen am Übergang zur offenen Landschaft geprägt.



Abb. 12: An der Stör Richtung Süden

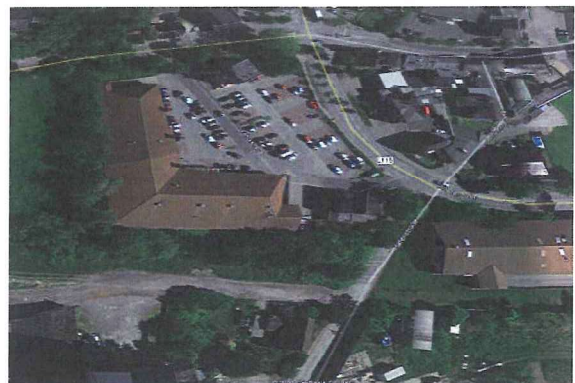


Abb. 13: Südl. Teil des Geltungsbereiches (google 2016)

Den südlichen Teil des Geltungsbereiches und sein direktes Umfeld prägen die großvolumigen und turmartigen Gebäude der Gewerbebetriebe am Hafen der Stör. Nördlich des Bahndammes folgen eingeschossige, ebenfalls großvolumige Gebäude des Einzelhandels zusammen mit großflächigen Stellplatzanlagen. Umgeben werden diese von kleineren, überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Gewerbebauten. Ein Teil dieser Bebauung markiert den Verlauf der ehemaligen Fehrsstraße, die inzwischen in die vorhandene Stellplatzanlage integriert ist.

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung tragen diesen tatsächlichen Nutzungen Rechnung und ermöglichen eine Erweiterung in dieser Form.

Bewertung

Um die vorhandenen großflächigen Gewerbebauten entlang des Störhafens haben sich in den letzten Jahren verstärkt weitere großflächige Flächennutzungen für Einzelhandel, Stellplätze oder Verwaltung angesiedelt, die hier das Ortsbild gegenüber den kleinteiligeren Wohn- und Geschäftsgebäuden im Ortskern prägen. Da Gebäude für den Einzelhandel in der Regel eingeschossig errichtet werden, würden sie sich in der Höhe den vorhandenen zweigeschossigen Bauten unterordnen und bei einer entsprechenden Stellung den Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft markieren (südl. Teil des Geltungsbereiches).

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich das Landschafts-/ Ortsbild zunächst nicht verändern. Ein Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen wäre nicht sicher, da

im besiedelten Innenbereich diesbezüglich auch ohne Bauleitplanung Veränderungen möglich sind, ebenso wie eine Errichtung von großflächigen Gebäuden.

Die Änderungen der Darstellungen haben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Im Ortskern existieren mehrere eingetragene Kulturdenkmale. Sichtbeziehungen zum Plangebiet, die eine Berücksichtigung des Umgebungsbereiches erfordern würden, bestehen jedoch nicht.

Die Darstellungen haben somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Die geplanten geänderten Darstellungen verdeutlichen die Planungsziele der Stadt und erstrecken sich überwiegend auf baulich genutzten Flächen. Mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern, wie vorangegangen beschreiben, stellen kein unüberwindliches Hindernis für die Umsetzung dar. Inwieweit es sich bei den Beeinträchtigungen um kompensationspflichtige Eingriffe handelt und ein möglicher Kompensationsumfang werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Kompensationsmaßnahmen werden formuliert.

4. PLANUNGSAalternativen

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Ausgangssituation für die Änderung des Flächennutzungsplanes war das Bestreben der im südlichen Geltungsbereich ansässigen Einzelhandelsunternehmen ihre Standorte zu erweitern und durch eine Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen zu sichern. Hiermit ist in erster Linie eine Erhöhung der Verkaufsflächen verbunden sowie eine Angebotserweiterung durch die Umsiedlung eines Drogeriemarktes und einer Bankfiliale aus östlichen Teilen der Innenstadt. Diese Art des großflächigen Einzelhandels entspricht nicht mehr der vorhandenen Darstellung von Misch- und Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage einer Standortalternative für diesen Teil des Geltungsbereiches nicht.

4.2 PLANUNGsalTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a in erster Linie um eine zusammenfassende Klarstellung bereits erfolgter Flächennutzungen handelt.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Kellinghusen und dem Kreis Steinburg vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes eine Ortsbesichtigung. Für die Themenbereiche Boden, Entwässerung, Schall, Verkehr und Einzelhandel wurden Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt, ausgewertet und berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung der im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung eintreten, stellt die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den geplanten Einzelhandelsstandort auf.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes erfolgen separate Umweltprüfungen, um nachteilige Umweltauswirkungen und –beeinträchtigungen auf Grundlage einer verbindlichen Vorhabenplanung feststellen und mögliche Kompensationsmaßnahmen quantifizieren zu können. Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss von differenzierten Durchführungsverträgen mit den jeweiligen Vorhabenträgern

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8a schafft die Stadt Kellinghusen die planerische Voraussetzung für die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am südwestlichen Ortsrand.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich, wobei der möglich Verlust von ruderalen Gehölzbeständen sowie der Veränderungen des Ortsbildes zu den erheblichsten zählen. Aufgrund der Vorbelastungen der Standorte und möglicher Schutz- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Vorhabenplanung sind die durch Plandarstellung möglichen negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ausgleichs- und ersatzfähig.

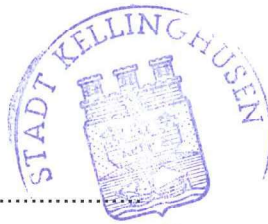
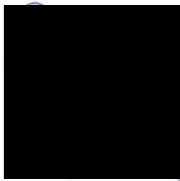
7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

-
- ¹ Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (03.11.2015) – Verkehrsgutachten zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums An der Stör/ Lehmbergerstraße BPlan Nr. 54 und 55
 - ² Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (19.01.2016) – Lärmtechnische Untersuchung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums An der Stör BPlan Nr. 54
 - ³ BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg (Juli 2015) – Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums mit den Anbietern Edeka, Aldi, Lidl und Rossmann am Standort An der Stör/ Hafenstraße in Kellinghusen

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am 27.09.2016 gebilligt.

Stadt Kellinghusen

Datum 15.01.2017



- Der Bürgermeister -

Aufgestellt: 15.09.2016