Planungs- und Bauausschuss Felde Felde, 03. Februar 2018
- Vorsitzender -

Beschlussempfehlung

zum Durchführungsvertrag B-23 „Dorfzentrum"; hier Neubau eines EDEKA-Marktes und Rückbau des bisherigen EDEKA-Marktes.

Sachverhalt:

Erste Überlegungen zum Neubau eines EDEKA-Marktes sind bereits vor nahezu 10 Jahren angestellt worden und finden ihren Niederschlag in einem Entwurf des Durchführungsvertrages vom Sept. 2012.

Erst 2016 gelang es dem Bauherren, Herrn Peter Marten, das Grundstück zu erwerben.

Aufgrund vorgelegter Pläne fanden anschließend vd. Gespräche auf vd. Ebenen statt (s. entspr. Protokolle), die ihren Ausdruck in der öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses (PuB) am 21.11.2017 gefunden haben (s. Protokoll).

Moniert wurde in dieser Sitzung, dass bisher von Seiten der Gemeinde keine den Bauherren in der Ausführung bindende Festlegungen getroffen worden sind.

Dazu wurde einstimmig beschlossen, in einer Sondersitzung im Dezember 2017 dieses nachzuholen und dazu erforderliche Informationen und Grundlagen zusammen zu stellen.

Diese Vorbereitungsunterlage des Vorsitzenden war Gegenstand der Beratungen des PuB in der Sondersitzung am 14.12.2018. Details der Beratung in öffentlicher Sitzung ergeben sich aus dem Protokoll.

Die getroffenen Festlegungen waren danach Gegenstand der Verhandlungen der Gemeinde unter Beteiligung der Bürgermeisterin, des Vorsitz. des PuB, der Vorsitz. aller Fraktionen, des Vertreters des Amtes Achterwehr, Herr Jöhnk, sowie unseres Planers, Herr Groth, am 15.01.2018 mit den entscheidungsbefugten Vertretern des Bauherrn, Herren Marten, Menking und Janns.

Folgendes Verhandlungsergebnis, im Detail wiedergegeben in dem Vermerk des Vertreters des Amtes Achterwehr, Herrn Jöhnk, vom 17.01.2018, wurde erzielt:

1. **Aus- und Umbau des Hasselrader Weges**
   Hr. Urban wird beauftragt, die realistischen Kosten der 3 genannten Straßenbauabschnitte zu ermitteln. Danach soll eine vertiefte und abschließende Verhandlung über die Kostenverteilung in der Besetzung vom 15.01.2018 erfolgen.

2. **Stellplätze und Bäume**
   Zur optischen Auflockerung der Parkplatzfläche wird EDEKA die wohlwollende Prüfung zur Aufstellung von 4 Bäumen vornehmen. Eine lebendige Randbepflanzung im Sinne der ökologischen Aufwertung unter Beteiligung der Gemeinde und Dr. Hand erfolgt.

3. **Gastronomisches Angebot**

   Wie gefordert betreibt EDEKA verstärkte und nachweisbare Bemühungen zur Ansiedlung.

4. **Fahrradständer**

   Es werden die geforderten 20 Stellplätze an dem geplanten Standort erstellt.

5. **Fassadengestaltung, Pflasterung, sonst. Farbe Gebäudeflächen**
   Die West-, Ost- und Frontseite werden wie gefordert rot verklinkert.
   Die Nordseite wird verputzt und in Abstimmung mit der Gemeinde farblich gestaltet.
   Die Westseite wird im Bereich der Einhausung begrünt.
   Die Begrünung der Ostseite auf Kosten EDEKA wird solange zurückgestellt, bis klar ist, ob die Gemeinde durch Kauf über die anschließende Wischkoppel verfügt. Dadurch ergeben sich mehr Möglichkeiten, als z.B. bei jetzt nur eine Bepflanzung mit schmalkronigen Bäumen auf 3 m Abstandsfläche. Ggfls. Anpassung des Durchführungsvertrages.
   Die Pflasterung erfolgt wie gefordert.
   Im Neubau wird eine vollständige Deckung des Heizenergiebedarfes über Wärmerückgewinnung der Kühlanlagen angestrebt. Eine zusätzlich notwendige Beheizung soll durch das Nahwärmeangebot des BHKW für den Neubau und nach Möglichkeit auch für den Altbau erfolgen.

6. **Rechtsabbiegespur**
   Keine Maßnahme lt. Verkehrsgutachten notwendig.

7. **Altbaunutzung**
   Forderungen wie Öffnung der Fassade zum Dorfplatz durch Glaselemente werden erfüllt.

8. **Öffentliche Toilette**
   Wie gefordert im EDEKA-Markt zu den Öffnungszeiten.

9. **E-Ladestation**
   Es werden je 2 Ladestationen für E-Bikes und E-Autos eingerichtet.

10. **Gehweg Nord-Ost-Seite Parkplatz**
    Gestaltung der Grünanlagen erfolgt wie festgelegt in Absprache mit Dr. Hand.

11. **Durchfahrt zur Fläche „Op de Wisch"**
    Erfolgt in einer Breite von 5,5 – 6,0 m. Um die Erreichbarkeit des Flurstückes 101/12 sicherzustellen, erfolgt die Übertragung des Eigentums an einem Teilstück von 6 m Länge im Anschluss an den öffentlichen Weg an die Gemeinde.

12. **Modellierung Übergang Neubau/Senke**
    Plan von Dr. Hand liegt vor und sieht Bepflanzung mit Bäumen vor.

13. **Nutzung Parkplatz durch Gemeinde bei Veranstaltungen**
    Parkplätze stehen an Sonn- und Feiertagen bei bis zu 6 Veranstaltungen pro Jahr zur Verfügung. Eine Vereinbarung ist zu schließen.

14. **Glascontainer**
    Dieser wird auf eine Gemeindefläche (Bauhof?) verlegt.

15. **Satteldach/Gründach**
    Ausführung wirtschaftlich nicht darstellbar. Statik des Flachdaches so ausgelegt, dass evtl. Nachrüstung durch Solarmodule möglich ist.

16. **Außenwerbung/Beleuchtung**
    Reduzierte Beleuchtung in den Nachtstunden. Werbepylon an der Dorfstraße wird um die zusätzlichen Anbieter (im Altbau) ergänzt und einheitlich gestaltet.

Ergebnis

Damit sind die Voraussetzungen für den Abschluss des Durchführungsvertrages geschaffen und folgender Beschluss im PuB empfohlen:

„Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Abschluss eines Durchführungsvertrages für den Neubau und den Umbau des EDEKA-Marktes unter Berücksichtigung der vorgenannten Festlegungen.

Hinsichtlich der Kostenteilung für den Ausbau und die Herrichtung des Hasselrader Weges empfiehlt der Ausschuss, nach Vorliegen der Kostenschätzung eine abschließende Verhandlung mit dem Bauträger in der Besetzung der Verhandlung vom 15.01.2018 durchzuführen."

Oliver Schodt
-Vorsitzender-

Bauleitplanung in der Gemeinde Felde,
hier: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 23 „Dorfzentrum“
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2018
(Beschlussempfehlung des Planungs- und Bauausschusses vom 13.02.2018)

1. Sachlage

Zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 23 wurde zwischenzeitlich –gemeinsam mit der parallel aufgestellten 2. Änderung des FNP- die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und der Öffentlichkeit durchgeführt und der Entwurf des B-Planes ausgearbeitet.
Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann die Gemeindevertretung den Planentwurf nunmehr in das Beteiligungsverfahren geben:
Der Planentwurf wird nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt; zeitgleich werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Die Gemeindevertretung beschließt:

a) Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden mit folgendem Ergebnis beraten: -siehe Anlage-

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form (s. Anlg.) gebilligt / wird mit folgenden Änderungen / Ergänzungen gebilligt: …… .
c) Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der GemeindevertreterInnen ……. Davon anwesend: …….

Ja-Stimmen: …… Nein-Stimmen: …….. Enthaltungen: …….

Bemerkung:
Aufgrund des § 22 GO waren keine / waren folgende GemeindevertreterInnen ……..…… von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Gemeinde Felde: 2. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfzentrum“

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / TÖB / Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

1.1 Behörden / TÖB / Nachbargemeinden ohne Anregungen / Bedenken / Hinweise

- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vom 14.07.2017
- Handwerkskammer Flensburg, vom 13.07.2017
- LLUR Untere Forstbehörde, vom 07.07.2017
- IHK Kiel, vom 11.07.2017
- TenneT TSO GmbH, vom 10.07.2017
- NABU Schleswig-Holstein, vom 02.08.2017
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 07.07.2017
- Gemeinde Krummwisch, vom 10.07.2017
- Gemeinde Quarnbek, vom 05.07.2017

1.2 Behörden / TÖB / Nachbargemeinden mit Anregungen / Bedenken / Hinweisen

Vorbemerkung:
Die Hinweise/Maßgaben der Behörden/TÖB sind zum Teil beachtlich für die weitere Objektplanung bzw. für das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und die Umsetzung der Planung; sie richten sich insofern an den Vorhabenträger und sind von ihm entsprechend zu beachten. Dem Vorhabenträger/ seinem planenden Architekten wurden daher die Stellungnahmen zur Kenntnis gegeben; dies ist jeweils in der rechten Spalte entsprechend vermerkt.

Eingang	**Stellungnahme** (Kernaussagen zusammengefasst)	**Bewertung**
AG-29; 28.07.2017	*Zum derzeitigen Planungsstand (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht; Hinweis, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.*	Kenntnisnahme Die „umwelt- und naturschutzfachlichen Standards“ werden im Rahmen der Umweltprüfung und der an sie zu stellenden Anforderungen abgearbeitet und berücksichtigt; erneute Beteiligung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.
LLUR Technischer Umweltschutz; 10.07.2017	*Keine Bedenken* *Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung insbesondere zum Edeka-Markt vorzulegen.*	Kenntnisnahme Das Lärmgutachten wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und wird dem LLUR im nächsten Beteiligungsschritt (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt
Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen für den WaBoV Westensee; 06.07.2017	*Der Wasser- und Bodenverband Westensee (83) hat gegen die Ausführung der o. g. Maßnahme keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen eingehalten werden:* • *Verbandsanlagen sind nicht unmittelbar betroffen.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert

	• *Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächenwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, weise ich im Vorwege darauf hin, dass die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.*	
Kreis Rendsburg-Eckernförde; 27.07.2017	*<u>Fachdienst Regionalentwicklung:</u>* *Zu der Planung hatte der FD Regionalentwicklung bereits im Rahmen der Planungsanzeige Stellung genommen; die dortigen Anregungen wurde in den nun vorliegen Planunterlagen bereits teilweise berücksichtigt. Die nunmehr gewählte Verfahrensweise der parallelen Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung wird ebenso begrüßt wie die geplante Aufnahme des nachzunutzenden Bestandsgebäudes in den Vorhaben- und Erschließungsplan.* *Im Zuge der weiteren Planbearbeitung bitte ich um Beachtung der folgenden Anregungen:*	Kenntnisnahme
	Wie bereits in der Stellungnahme vom 18.11.2016 angeregt, bedarf es einer hinreichenden Prüfung von Planungsalternativen, da durch das Vorhaben erstmalig Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden sollen, die zudem aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet sind (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Es sind daher nicht nur alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu untersuchen sondern auch Alternativstandorte in siedlungsstruktureller Anbindung bzw. in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb einer angemessenen räumlichen Umgebung.	Bereits bei Aufstellung der Gemeindeentwicklungsplanung und der Neuaufstellung des FNP in den späten 1990er Jahren hatte die Gemeinde die zentral gelegene Fläche im Winkel von Dorfstraße und Hasselrader Weg als <u>die</u> geeignete Fläche zur Ansiedlung der gemeindlichen (Nah-) Versorgungseinrichtungen herausgearbeitet; dementsprechend wurde dort der jetzige Edeka-Markt angesiedelt. Ein hinsichtlich Lagegunst und Flächengröße auch nur annähernd vergleichbares Areal war und ist im Bereich der bebauten Ortslage (und nur die kommt denknotwendiger Weise in Frage) definitiv nicht vorhanden. Vorstehender Aspekt wird in die Planbegründungen aufgenommen.
	Die in der Planzeichnung aufgeführten Flächen mit „Umgrenzung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen“ sollten in der Grundnutzung nicht als Sondergebiet sondern als Grünfläche festgesetzt werden um eine dauerhafte Freihaltung von baulichen Anlagen sicherzustellen. Gegebenenfalls sind dann Festsetzungen zur Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage, analog zur Festsetzung 2.1, auch für das Teilgebiet 1 zu prüfen.	Die Planung wir entsprechend der Anregung überarbeitet
	<u>Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz:</u> *Bei der Gestaltung der Parkplatzflächen ist eine einfache Zu- und Abfahrt zur Laderampe auch für große Sattelzüge mit entsprechenden Schleppkurven zu gewährleisten.*	Die Fahrgassen der Stellplatzanlage werden so ausgelegt, dass die Befahrbarkeit für den Lieferverkehr gegeben ist.

	<u>Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde):</u> *Die vorliegende Planung führt dazu, dass die hier beidseitig eines Vorfluters befindliche Grünlandfläche, die freiraumplanerisch die Funktion eines „Landschaftsfinger“ besitzt und so weit in den Siedlungsbereich hinreicht in ihrer Breite/Grundfläche nicht unerheblich reduziert wird. Der „Landschaftsfinger“ besitzt nicht nur eine wichtige Biotopverbundfunktion, sondern entfaltet für den Bedarfsraum gleichzeitig eine Wohlfahrtswirkung u. a. als Kalt- und Frischluftschneise, Staufilter, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Diese Funktion wurde durch die Ausweisung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gemeindlichen Landschaftsplan (1998) bekräftigt.*	Die Gemeinde Felde möchte eine ökologisch hochwertige Grünstruktur zwischen den Ortsteilen Felde, Brandsbek und Hasselrade erhalten bzw. entwickeln. Dieses wurde, wie von der unteren Naturschutzbehörde benannt, im gemeindlichen Landschaftsplan dargestellt. Das Baufenster für den geplanten Edeka-Marktes reicht, nach Abwägung der übrigen Anforderungen, möglichst wenig in diesen regionalen Grünzug hinein. Das Baufenster wurde im Planverfahren gegenüber dem Vorentwurf weitest möglich nach Süden zurück genommen, der nördliche Bereich wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Somit bleibt der „Landschaftsfinger“ als Biotopverbundachse weitestgehend erhalten.
	Aufgrund der nicht unerheblichen Flächenreduzierung ist es daher umso wichtiger, dass die von der vorliegenden Planung ausgehenden Beeinträchtigungen (Lärm- und Abgase sowie visuelle Beeinträchtigungen) auf ein Mindestmaß reduziert und durch eine intensive Eingrünung sowohl des Baukörpers als auch der Stellplatzanlage (z. B. durch eine min. 5-reihige Baum-, Strauch- und Gehölzanpflanzungen) minimiert werden. Das gilt umso mehr, da die Grünlandfläche in nördliche Richtung abfällt und der Baukörper des neu zu errichtenden Edeka- Marktes umso massiver wirkt.	Für die Betrachtung der ökologischen und der Eingrünungs-Funktion sollte die Umgebung des Plangebietes einbezogen werden. Nördlich und nordöstlich verläuft benachbart zum Plangebiet ein gesetzlich geschützter Knick, der nach Norden und Nordosten die benannten Funktionen zumindest teilweise mit übernimmt. In der Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Pflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen. Eine breite durchgehende Bepflanzung der Grünfläche ist aufgrund der hier verlaufenden Schutzwasserleitung problematisch.
	Die im Übergangsbereich zwischen besiedelter Ortslage und freier Landschaft herzustellenden Strauch- und Gehölzstrukturen übernehmen somit eine wichtige Eingrünungsfunktion bei der Herstellung des Siedlungsrandes. Aufgrund der kompensatorischen Funktion der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist diese farblich auch als solche darzustellen; d. h. die „orange“ Farbgebung ist zu streichen.	Die Fläche wird als (eigenständige) Maßnahmenfläche festgesetzt, so dass die „orangene Farbgebung“ (also die Festsetzung als Sondergebiet) entfällt.
	Die Darstellung der ortsbildprägenden Bäume ist um den mächtigen Laubbaum zu ergänzen, der im nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs an dem dort befindlichen Vorfluter steht.	Der angesprochene Baum steht (knapp) außerhalb des Plangeltungsbereichs und ist somit nicht Bestandteil dieser Planung. Diese Stiel-Eiche weist einen Stammumfang > 2m auf und unterliegt als orts- bzw. landschaftsprägender Baum der Eingriffs-Regelung nach § 8 LNatSchG. Der Sachverhalt wird in den Umweltbericht aufgenommen.

	Damit die im Plangeltungsbereich vorgesehenen, neu anzupflanzenden Pflanzqualitäten langfristig eine gute Entwicklungschance haben, ist die im Umweltbericht unter Kap. 2.3.3 „Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und –vorschläge“ erwähnte Mindestgröße der Baumscheiben der neu zu pflanzenden Laubbäume von 6 m² auf min. 9 m² zu vergrößern.	Für die Baumneupflanzungen auf dem Parkplatz sind Baumscheiben jeweils in Größe eines Parkstandes (5,0 x 2,8 m) vorgesehen; die übrigen anzupflanzenden Bäume (östlicher Gebietsrand) stehen in durchgehenden Pflanzstreifen.
	Der Umweltbericht hat sich gleichfalls mit den Artenschutzrechtlichen Belangen auseinander zu setzen. Um die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bei der Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplanes sicher ausschließen zu können bzw. deren Auswirkungen zu vermeiden, hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung der relevanten Tierarten (u.a. Wiesenbrüter) zu erfolgen. Ich bitte, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.	Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope und Tiere werden im Umweltbericht behandelt. Insbesondere der Aspekt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Tiere des Umweltberichtes ergänzt.
Ergänzung UNB: Email vom 30.01.2018	Die UNB bestätigt, dass entsprechend den Ermittlungen der UVVP keine eigenständige UVP erforderlich ist	Kenntnisnahme; Erwähnung in den Umweltberichten
	<u>Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde):</u>	
	Aus Sicht der UBB bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung:	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert Die Hinweise werden in den Umweltbericht zum B-Plan aufgenommen.
	Im Verlauf der weiteren Planungen sind die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) zu berücksichtigen.	
	Die Verbringung von Böden im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Der Antrag kann von der Internetseite des Kreises heruntergeladen werden.	
	Aktuell liegen der UBB keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.	
	<u>Planungsrechtliche Hinweise / zum Verfahren:</u>	
	Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (gemäß Neufassung des § 4a Abs.4 BauGB)	Kenntnisnahme
	Angabe der Quellen zu BauGB usw. entsprechend dem aktuellen Novellierungsstand	Kenntnisnahme

	Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen; Bitte um Beteiligung im weiteren Planverfahren.	Kenntnisnahme; erneute Beteiligung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
Handelsverband Nord e.V.; 20.07.2017	*Bezüglich des Vorhabenstandortes keine Einwände oder Bedenken* *Das Planvorhaben übersteigt die landesplanerischen Vorgaben (demnach im LZO max. 2.000m²; hier vorgesehen 1.800m² für Edeka + 800m² für kleine Ladengeschäfte). Daher die Empfehlung, im Teilgebiet 2 die Ladengeschäfte des Einzelhandels auf insgesamt max. 200 m² Verkaufsfläche zu beschränken.*	Kenntnisnahme *Die Landesplanungsbehörde hat der Planung im vorgesehenen Umfang zugestimmt und bestätigt, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen (vgl. u. Ziff. 2).*
	Darüber hinaus möchten wir im Sinne einer nachhaltigen flächendeckenden Nahversorgungsstruktur ausdrücklich empfehlen, eine Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf die sich im Nahbereich befindenden ergänzenden Nahversorgungsstandorte, beispielsweise Bredenbek, einzuholen. Sollte das Planvorhaben andere Nahversorgungsstandorte gefährden, empfehlen wir hinsichtlich der Größenordnung weitere Anpassungen vorzunehmen.“	Das Nahversorgungszentrum im LZO Felde stellt sich neu auf, um auch den Versorgungsansprüchen seines Nahbereichs gerecht zu werden. Für den ergänzenden Standort Bredenbek (ebenfalls Edeka) werden nur geringe Auswirkungen erwartet, denen zudem durch eine Modernisierung des dortigen Marktes entgegengewirkt werden soll (vgl. anliegende Stellungnahme der Edeka Nord; siehe auch unten Stellungnahme Bredenbek). Eine Beeinträchtigung anderer Standorte ist –wegen der Ferne bzw. der großen Zentralität der Stadt Kiel- nicht zu erkennen.
HanseWerk Natur GmbH; 11.07.2017	*Die HanseWerk Natur GmbH verfügt über eine Wärmeleitung auf dem genannten Grundstück bzw. in unmittelbarer Nähe. Sollten Pläne gebraucht werden, können Sie diese unter folgender Mailadresse anfordern leitungsauskunft@sh-netz.com oder telefonisch unter der Telefonnummer 01801/3535050.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Deutsche Telekom Technik GmbH; 27.07.2017	*Grundsätzlich keine Bedenken* *Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant;* *Hinweise zur erforderlichen Einbindung der Telekom, falls Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtige Baumaßnahme erforderlich werden;* *Bitte um erneute Beteiligung bei Planungsänderungen*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH; 13.07.2017	*Im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist die Nutzung des vorhandenen Schmutzwasserkanalanschlusses geplant. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Marktes der Schmutzwasseranfall nur mäßig gesteigert wird, sodass aus Sicht der Abwasserentsorgung Amt Achterwehr keine Bedenken bestehen. Sollte hingegen der genannten Annahme der Abwasseranfall deutlich gesteigert werden, ist die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes zu überprüfen.* *Wie bereits im Entwurf erwähnt, könnte die zukünftige Bebauung im nördlichen Bereich in die Leitungszone eines grundbuchdienstlich gesicherten Schmutzwasserkanals streben. Sofern eine Anpassung der geplanten*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert Die Planung wurde überarbeitet, das Gebäude ist ausreichend weit von der Leitung abgerückt.

	Bebauung nicht möglich ist, ist das weitere Vorgehen vor Baubeginn mit der Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH abzustimmen.	
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus; 31.07.2017	*Keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:* *Ausbau der Erschließungsstraße "Am Dorfplatz" nur im Einvernehmen und mit Genehmigung des LBV-SH.* *An der Einmündung von Erschließungsstraßen sind Sichtfelder auszuweisen, die zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.*	Kenntnisnahme Ein Ausbau der Einmündung „Am Dorfplatz“ ist nicht mehr vorgesehen. Wie im Vorentwurf dargelegt, befinden sich die Sichtfelder im Plangebiet vollumfänglich im öffentlichen Raum, so dass der Zugriff auf diese Flächen jederzeit gegeben ist und auf eine Festsetzung von Sichtfeldern mit den entsprechenden Maßgaben daher verzichtet werden soll.
SH Netz AG; 20.07.2017	*Hinweise zur Berücksichtigung von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen; Bitte um rechtzeitige Abstimmung und Einbeziehung in die Erschließungsplanung.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein; 03.07.2017	*Zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festzustellen; daher keine Bedenken* *Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen (Verhalten bei archäologischen Funden im Zuge von Erdbauarbeiten).*	Kenntnisnahme Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen (Umweltbericht unter „Schutzgut Kulturgüter“)
Gemeinde Bredenbek; 28.07.2017	*Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.* *Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des Vollsortimenters ist nicht auszuschließen, dass dies zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Bredenbek führen könnte. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bittet die Gemeinde Bredenbek um eine nachvollziehbare Stellungnahme der EDEKA auch hinsichtlich Möglichkeiten und Maßnahmen zur Reduktion eines möglichen Kaufkraftabflusses aus Bredenbek. Die Stellungnahme sollte auch die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Planvorhaben im Einzugsgebiet und im Umland darstellen und bewerten.*	Für den ergänzenden Standort Bredenbek (ebenfalls Edeka) werden nur geringe Auswirkungen erwartet, denen zudem durch eine Modernisierung des dortigen Marktes entgegengewirkt werden soll (vgl. anliegende Stellungnahme der Edeka Nord; siehe auch oben Stellungnahme Handelsverband Nord)
2. Landesplanung		
Landesplanung; 21.07.2017	*Vom Stand des Verfahrens…sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen…habe ich Kenntnis genommen.* *Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 17. November 2016 im Rahmen der erneuten Planungsanzeige … geäußert. Dabei hatte ich die Zustimmung der Landesplanung … unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die textlichen Festsetzungen sicherstellen, dass*	Kenntnisnahme

	• *ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 m2 VK inkl. Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich, Lotto und Postagentur, und* • *für den Bereich des Altbaus neben Gastronomie, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe nur kleinteiliger Einzelhandel in einer definierten Größenordnung (z. B. maximal 200 m2 VK je Ladenlokal)* *zulässig ist.* *Gegenüber dem Stand der erneuten Planungsanzeige vom 21. Oktober 2016 sind die Planinhalte konkretisiert bzw. modifiziert worden.* *1. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde, der den Planbereich derzeit weitgehend als gemischte Baufläche darstellt, soll im Rahmen einer parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 erfolgenden 2. Änderung zukünftig ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“, eine Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ und eine Maßnahmenfläche am nordwestlichen Plangebietsrand darstellen.* *2. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 sollen den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme vom 17. November 2016 entsprechend formuliert werden.* *3. Aufgrund des fehlenden, unmittelbaren Vorhabenbezugs soll darauf verzichtet werden, das benachbarte Mischgebiet („Künstlertürme“) in die Bauleitplanung einzubeziehen. Zusätzlich soll im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans darauf verzichtet werden, zwei weitere, nicht mit der vorliegenden Planung in Zusammenhang stehende Flächen („Ranzel“ und Bereich Sportplatz) in die Bauleitplanung einzubeziehen.* *Auf dieser Grundlage stehen Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ und den damit verfolgten Planungsabsichten in städtebaulich integrierter Lage des Ländlichen Zentralortes Felde nicht entgegen.*	
3. Öffentlichkeit		
	Siehe anliegendes Protokoll der Anhörung vom 12.09.2017	Kenntnisnahme (Anmerkung zum Aspekt Ladestation (auch) für Elektroautos: Es werden jeweils 2 Ladestationen für Fahrräder und PKW vorgesehen)

Bearbeitet: GRZwo Planungsbüro, Flensburg / Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel

Anlagen

- Stellungnahme Edeka zu Bredenbek
- Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

EDEKA
Handelsgesellschaft
Nord mbH

EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, PF 1540, 24505 Neumünster

Amt Achterwehr
Herrn Christian Jöhnk
Inspektor-Weimar-Weg 7

24239 Achterwehr

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Name: Jörg Menking
Telefon: +49 4321 985-145
Telefax: +49 4321 9843-628
joerg.menking@edeka.de
www.edeka.de/nord

Datum: 31.01.2018

Auswirkungen der geplanten EDEKA Erweiterung in 24242 Felde, Hasselrader Weg (EDEKA Schmoock) auf die Nahversorgung der Gemeinde Bredenbek

Sehr geehrter Herr Jöhnk,

der EDEKA Kaufmann Kai Scheller betreibt seit Juli 2007 in Bredenbek einen gut ausgelasteten Supermarkt, der in den letzten Jahren ein kontinuierliches Umsatzwachstum vorweist. Der Markt befindet sich im Ortszentrum von Bredenbek an der Kieler Strasse, die als lokale Hauptachse fungiert und ca. 1,5 km südwestlich des Standortes auf eine Anschlussstelle der A 210 führt. Der straßenverkehrlich gut erreichbare und integriert gelegene Standort ist für die Betreibung eines Supermarktes in Bredenbek gut geeignet. Das Einzugsgebiet für den Markt lässt sich in 2 Zonen gliedern.

Zone 1 (ca. 1.987 Einwohner) umfasst die Hauptsiedlungsgebiete der Gemeinden Bredenbek und Krummwisch. Sie wird im Norden durch den Nord-Ostsee-Kanal eindeutig begrenzt, wogegen das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA Neubaus EDEKA Schmoock in Felde zur Abgrenzung in südöstlicher Richtung dient.

Zone 2 (ca. 1.556 Einwohner) wird im Kern aus der westlich an Bredenbek angrenzenden Gemeinde Bovenau gebildet. Sie ist wettbewerbsfrei und der Fahr- und Zeitaufwand zu den nächsten Lebensmittelanbietern in den südöstlichen Vororten Rendsburgs ist von hier aus noch sehr hoch. Das sehr weitläufige und dünn besiedelte Einzugsgebiet bietet dem Supermarkt eine Betreibungsbasis, da der Markt dadurch auch nur mit sehr wenigen Lebensmittelanbietern im (Fern-) Wettbewerb steht. Die Wettbewerbssituation ist aufgrund der großen Distanzen zu weiteren Lebensmittelanbietern als schwach anzusehen. Dennoch sind Kaufkraftabflüsse aufgrund der geringen Handelszentralität von Bredenbek zu erwarten. Es wird nach Eröffnung des Marktes in Felde mit geringfügigen, temporären Umsatzeinbußen gerechnet.

Um diesem entgegen zu steuern hat sich Herr Scheller entschlossen, in diesem Jahr die komplette Kühlung und Teile der Einrichtung zu erneuern und seinen Markt zu modernisieren.

Der EDEKA Markt wurde von Herrn Scheller bis Juni 2022 direkt angemietet und der Vertrag kann noch bis zum Juni 2027 verlängert werden (weitere Vertragsverlängerungen befinden sich in Verhandlung).

Bei Rückfragen erreichen Sie Herrn Menking jederzeit gerne unter den o. a. Rufnummern.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Rainer Wülbern

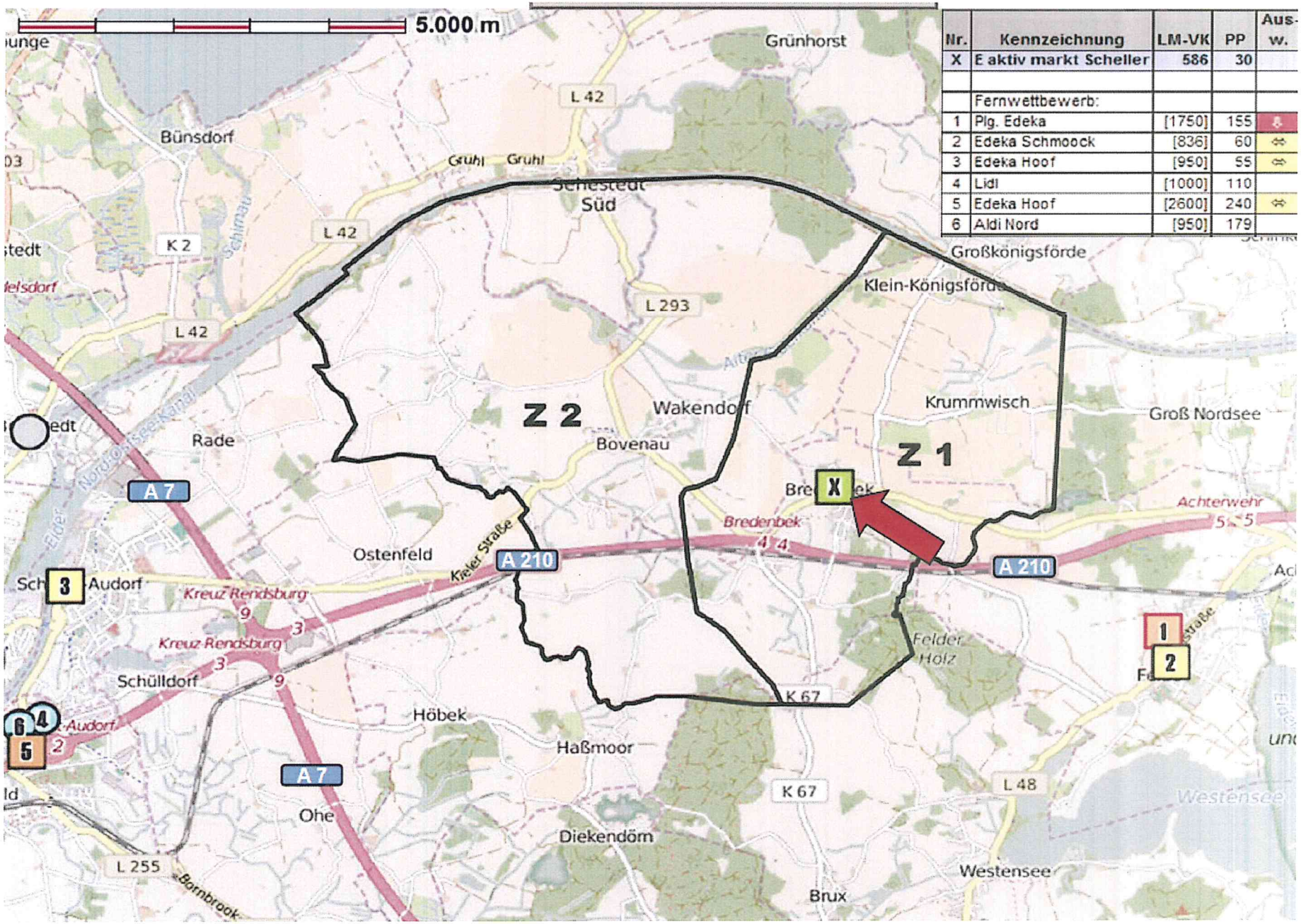
- Standortsicherung -

i. A. Jörg Menking

- Standortsicherung -

Anlage:

- Skizze Einzugsgebiet



Nr.	Kennzeichnung	LM-VK	PP	Aus-w.
X	E aktiv markt Scheller	586	30	
	Fernwettbewerb:			
1	Plg. Edeka	[1750]	155	
2	Edeka Schmoock	[836]	60	
3	Edeka Hoof	[950]	55	
4	Lidl	[1000]	110	
5	Edeka Hoof	[2600]	240	
6	Aldi Nord	[950]	179	

Gemeinde Felde: 2. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 12.09.2017, 19.00 – 19.45 Uhr im Gemeindezentrum Felde

Anwesende: ⇒ *siehe anlg. Anwesenheitsliste*

Ablauf:

1. Begrüßung / Eröffnung des Termins durch Herrn Schodt, Vorsitzender Planungs- und Umweltausschuss
2. Einführung (Hr. Groth, GR Zwo Planungsbüro):
   Erläuterung von Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung, Lage und Geltungsbereich des Plangebietes, Stand des Verfahrens und weiterer Verfahrensablauf, Hinweis auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung
3. Erläuterung der Planung, Stand Vorentwurf (Hr. Groth) anhand von Folien (s. Anlg.):
   Vorstellung der Projektplanung Edeka und des Vorentwurfs zum Bebauungsplan; angesprochene Aspekte sind im Wesentlichen Nutzung, Gestaltung, verkehrliche Erschließung, Eingriff-Ausgleich, Immissionsschutz
4. Erörterung:

Frage / Anregung	Antwort / Erörterung
- Ladestation auch für PKW (bislang vorgesehen nur für E-Bikes)	Sinnvoller Vorschlag („Tanken" während des Einkaufs); wird aufgenommen und weiter beraten
- Verkehrsberuhigung / Geschwindigkeitsdämpfung Dorfstraße	Die Planung wird absehbar keine signifikanten Änderungen der Situation hervorrufen, welche die Sichtweise der Verkehrsbehörden ändern könnte; anders ggf., wenn weitere Nutzungen hinzukommen (Amtsverwaltung?)
- Wann ist mit Vorlage der angesprochenen Gutachten (Verkehrsgutachten / Lärmgutachten) zu rechnen	Die Gutachten werden –zumindest mit den wesentlichen planungsrelevanten Aussagen- mit dem auszulegenden Planentwurf vorliegen.
- Die große Eiche am nördlichen Gebietsrand sollte erhalten werden.	Die Eiche steht knapp außerhalb des Baugrundstücks/des Plangebietes, ist also nicht Bestandteil dieser Planung.
- Wird der geplante Gehweg am Hasselrader Weg auch Radweg?	Nein; Verkehrsaufkommen und zulässige Geschwindigkeit (Tempo 30) rechtfertigen keine Separierung von Kfz- und Radverkehr.

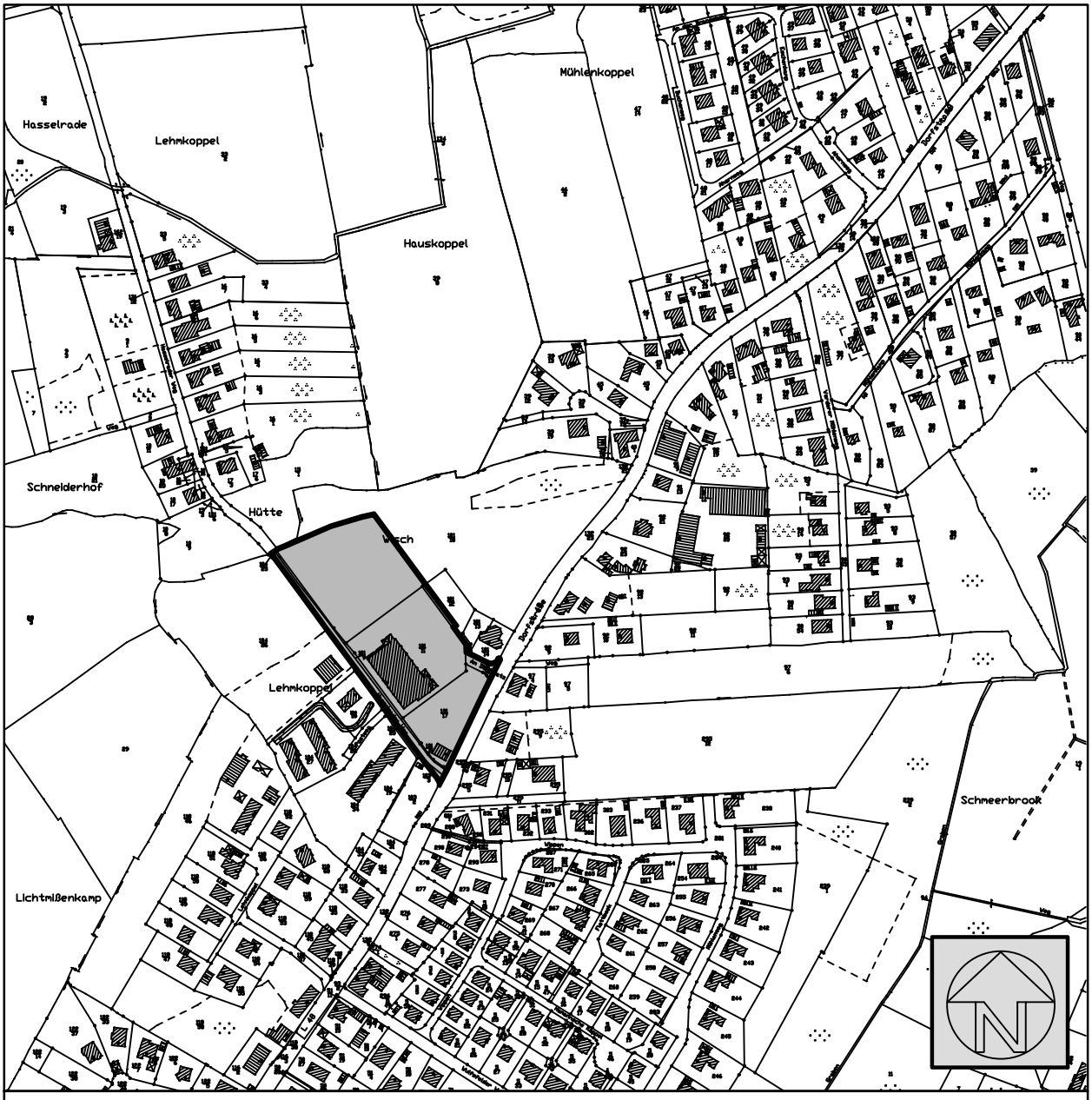
Neben den vorgenannten Aspekten werden noch allgemeine Verständnisfragen zum Planungsablauf, zu Inhalten des Lärmgutachtens usw. erörtert und beantwortet.

5. Um 19.45 Uhr schließt Herr Schodt mit Dank an alle Beteiligten den Anhörungstermin.

Aufgestellt: 13.09.2017

i.A. (Groth)

f.d.R. (Schodt)



Übersichtskarte M = 1 : 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Felde:

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Stand: Entwurf (Februar 2018)

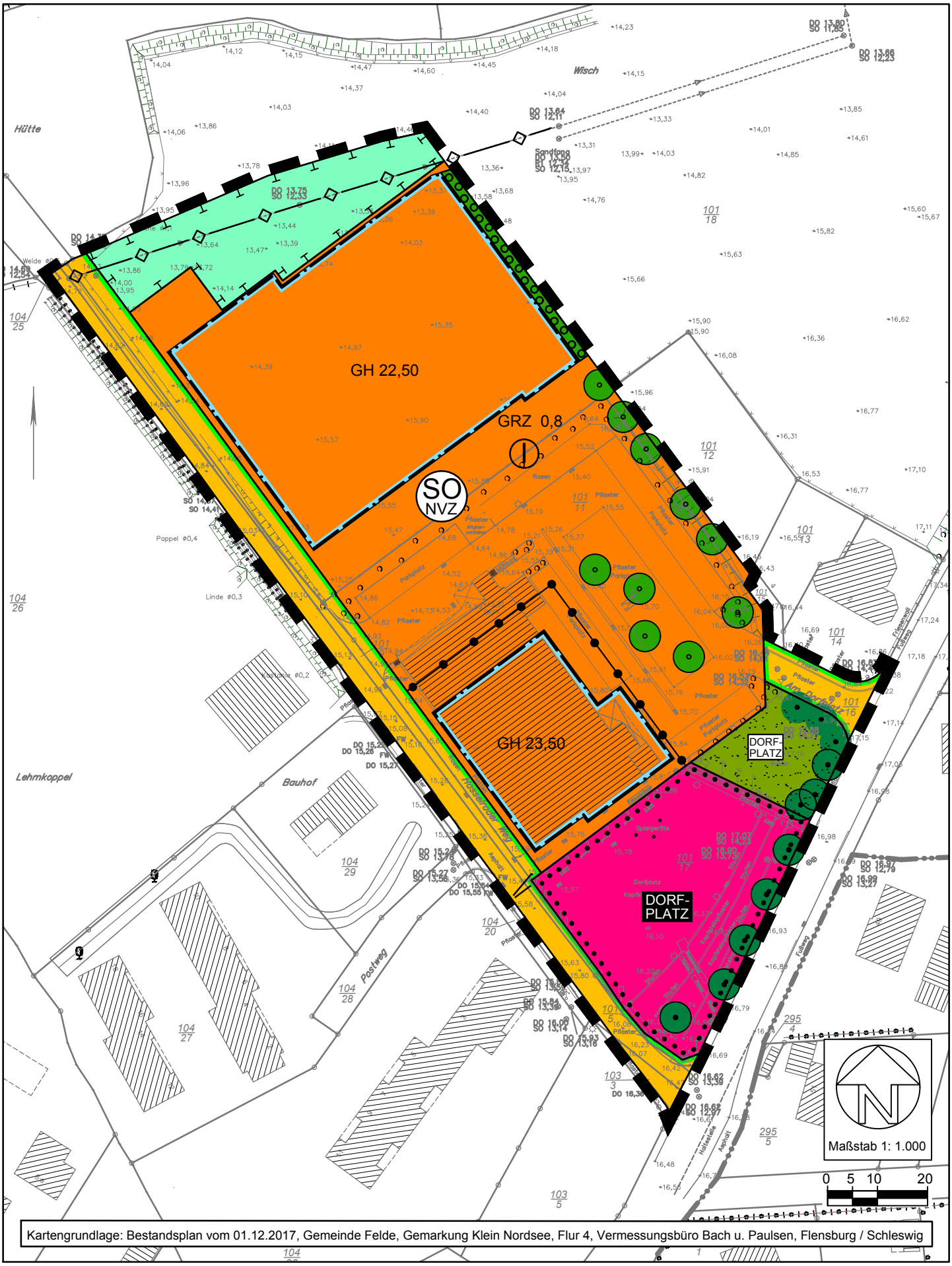
PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Felde:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Planzeichnung (Teil A) ENTWURF (Februar 2018)



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 01.12.2017, Gemeinde Felde, Gemarkung Klein Nordsee, Flur 4, Vermessungsbüro Bach u. Paulsen, Flensburg / Schleswig

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

SO NVZ — Sonstiges Sondergebiet *(§ 11 BauNVO)*
- Nahversorgungszentrum - (vgl. Text Ziff. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 1) *(§ 16 BauNVO)*

GH 22,50 — Gebäudehöhe in m ü. NHN (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2) *(§ 16 BauNVO)*

I — Zahl der Vollgeschosse, zwingend *(§ 16 BauNVO)*

3. Überbaubare Grundstücksflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Baugrenze (vgl. Text Ziff. 3) *(§ 23 BauNVO)*

4. Flächen für den Gemeinbedarf

DORF-PLATZ — Ffläche für den Gemeinbedarf
- Dorfplatz -

6. Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

DORF-PLATZ — öffentliche Grünfläche - Dorfplatz -

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25, Abs. 1a u. § 12 BauGB)*

Maßnahmenfläche
Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzgruppen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2 u. 3)

Baum anpflanzen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1 u. 3)

Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 3)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Teilgebietsgrenze

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1 — Nummer des Teilgebietes, z.B. 1

101/11 — Flurstücksnummer, z.B. 101/11

vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung

+15,55 — Geländeoberfläche über NHN, z.B. 15,55 m

vorhandene Böschung

Text (Teil B)

Stand Entwurf (Feb. 2018)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

(2) Im Teilgebiet 1 ist zulässig Lebensmittel-Einzelhandel als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² einschließlich ergänzender Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich/Verzehr und Lotto- / Postannahmestelle.

(3) Im Teilgebiet 2 sind zulässig

- Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche je Ladengeschäft von max. 200 m²,
- Gastronomiebetriebe,
- die Nahversorgungsfunktion ergänzende nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und –einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens überschritten werden um 15 %.

(2) Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für betriebserforderliche technische Anlagen (wie Lüfter, Schornsteine, Antennen) im notwendigen Umfang überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

[1]Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis 2,50 m kann zugelassen werden für untergeordnete Bauteile (wie Außentreppen, Podeste, Vordächer). [2]Im Teilgebiet 2 kann weiterhin zugelassen werden eine Überschreitung der südöstlichen Baugrenze (zum Dorfplatz hin) bis zur Grundstücksgrenze für Terrassenflächen der Außengastronomie.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 1a und § 12 BauGB)

(1) An den festgesetzten Einzelstandorten „Baum anpflanzen“ ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

(2) Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ sind mindestens 6 Laubbäume mit Pflanzqualität nach Abs. 1 zu pflanzen.

(3) Die mit Erhaltungs- und die mit Pflanzgebot festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5. Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemeinde Felde:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

für das Gebiet „Dorfzentrum "

Begründung (Teil I)

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im ländlichen Zentralort Felde soll der im Dorfzentrum gelegene Edeka-Markt durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Der Bereich des Dorfzentrums ist im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Mit der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes auf 1.800 m² ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb nicht mehr mischgebietsverträglich, sondern bedarf der Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes, so dass sich das Planungserfordernis sowohl für einen Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt.

3. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Winkel von Dorfstraße (L 48) und Hasselrader Weg; es umfasst im Wesentlichen die Fläche des Dorfplatzes und das Gelände des bestehenden Edeka-Marktes sowie eine nordwestlich an die Stellflächen des Edeka-Marktes anschließende, z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

4. Zum Verfahren

Bereits am 14.03.2006 hatte die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ wie auch der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Wesentliches Planungsziel war seinerzeit gewesen, zur Sicherung und Stärkung des Dorfzentrums dem dort ansässigen Edeka-Markt Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Weiterhin sollten im Bebauungsplan der Dorfplatz und die benachbarten sog. Künstlertürme mit überplant werden. Während der damalige Planungsansatz von einer Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes und der Errichtung zusätzlicher Gebäude zur Unterbringung ergänzender Versorgungseinrichtungen ausgegangen waren, sieht das aktuelle Planungskonzept einen kompletten Neubau des Edeka-Marktes in der Tiefe der Fläche und –nach dessen Inbetriebnahme- den teilweisen Rückbau des Altgebäudes und die Umnutzung für zusätzliche Versorgungsangebote vor.

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele wird der B-Plan Nr. 23 nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (mit den zusätzlichen Möglichkeiten der weitergehenden planerischen Absicherung des Vorhabens im zugehörigen Durchführungsvertrag). Da kein unmittelbarer Bezug zum Vorhaben besteht, kann der Bereich der Künstlertürme nicht in den B-Plan einbezogen werden. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 23 entsprechend modifizierter Form neu gefasst.

Zwischenzeitlich wurde zum Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt und es wurde der hier vorliegende Planentwurf ausgearbeitet und von der Gemeindevertretung zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Entwicklung der Planung

5.1 Landesplanung

Die mit der Aufstellung des B-Planes verfolgten Planungsabsichten wurden der Landesplanungsbehörde mit Planungsanzeige vom 21.10.2016 mitgeteilt. In ihrer daraufhin ergangenen Stellungnahme vom 17.11.2016 stellte die Landesplanungsbehörde fest, dass der ländliche Zentralort Felde mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich gemäß Abs. 5 der Ziff. 2.8 Landesentwicklungsplan (LEP 2010) grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche geeignet ist und dass der Planbereich im Ortskernbereich der Gemeinde Felde dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach dortigem Abs. 6 entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde die Zustimmung der Landesplanung zum B-Plan 23 und den damit verfolgten Planungsabsichten in Aussicht gestellt auf der Basis entsprechend zu treffender Festsetzungen (ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 m^2 VK inkl. Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich, Lotto und Postagentur; für den Bereich des Altbaus neben Gastronomie, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe nur kleinteiliger Einzelhandel in einer definierten Größenordnung, z. B. maximal 200 m^2 VK je Ladenlokal).

Der Vorentwurf des B-Planes wurde dementsprechend ausgearbeitet und die Landesplanung hierüber im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung unterrichtet. In der daraufhin ergangenen Stellungnahme der Landesplanung vom 21.07.2017 wird bestätigt, dass auf dieser Grundlage Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ und den damit verfolgten Planungsabsichten in städtebaulich integrierter Lage des Ländlichen Zentralortes Felde nicht entgegen stehen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Der wirksame FNP der Gemeinde Felde weist das Plangebiet weitgehend als Mischgebiet aus. Da sich aus dieser Darstellung der Bebauungsplan nicht entwickeln lässt, wird parallel zum B-Plan Nr. 23 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die FNP-Änderung sieht neben der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ die Darstellung einer Maßnahmenfläche am nordwestlichen Plangebietsrand sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ vor (auf die Ausweisung der –im B-Plan festgesetzten- kleinflächigen Grünflächennutzung des Dorfplatzes soll auf der Maßstabsebene des FNP verzichtet werden).

Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein.

6. Ziele und Inhalte der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Zentrum von Felde durch die mit dem Neubau einhergehende Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters und die sich aus der Nachnutzung des Bestandsgebäudes ergebenden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer, die Grundversorgung ergänzender Angebote.

Damit werden die zentralen örtlichen Nahversorgungsangebote am bestehenden Standort weiter ausgebaut. Bereits bei Aufstellung der Gemeindeentwicklungsplanung und der Neuaufstellung des FNP in den späten 1990er Jahren hatte die Gemeinde die zentral gelegene Fläche im Winkel von Dorfstraße und Hasselrader Weg als die geeignete Fläche zur Ansiedlung der gemeindlichen (Nah-) Versorgungseinrichtungen herausgearbeitet; dementsprechend wurde dort der jetzige Edeka-Markt angesiedelt. Ein hinsichtlich Lagegunst und Flächengröße auch nur annähernd vergleichbares

Areal war und ist im Bereich der bebauten Ortslage nicht vorhanden.

Die Entwicklung „in die Tiefe“ entlang des Hasselrader Weges (statt –entlang der Dorfstraße- in die Breite) war zunächst vorwiegend dem Umstand geschuldet, die vorhandene Stellplatzanlage (einschließlich vorgesehener Erweiterung) gemeinschaftlich für Alt- und Neubau nutzen zu können, ohne diese um die vorhandenen „Künstlertürme“ herumbauen zu müssen. Zwischenzeitlich haben sich zudem für die dreieckige „Restfläche“ konkrete Nutzungsabsichten dahingehend ergeben, dass die Umsiedlung der Amtsverwaltung von ihrem jetzigen, nicht entwicklungsfähigen Sitz in Achterwehr an diesen Standort vorgesehen ist.

Die Erweiterung des Vollsortimenters auf 1.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht die zukunftsfähige Aufstellung des Marktes mit einer nachfragegerechten Präsentation des Angebotes in Breite und Tiefe.

Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die nördlich anschließende Senke möglichst gering zu halten, wurde das Gebäude gegenüber der Planung des Vorentwurf weiter nach Süden verschoben. Der Übergangsbereich vom Gebäude zur Senke soll als Grünlandfläche mit Gehölzgruppen ausgestaltet werden.

Der Altbestand soll im rückwärtigen Bereich zurückgebaut werden, so dass die den Dorfplatz fassende Gebäudefront erhalten bleibt. Die verbleibenden ca. 800 m² Nutzfläche sollen für Angebote zur Verfügung stehen, die das Nahversorgungszentrum sinnvoll ergänzen. Es soll sich hier also, neben kleinen Ladengeschäften des Einzelhandels, um solche Betriebe und Einrichtungen handeln, die im Zusammenhang mit den täglichen Besorgungen auf den Publikumsverkehr („Laufkundschaft“) ausgerichtet zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen. Konkret ist in dieser Hinsicht bereits Interesse seitens eines Geldinstituts und einer Apotheke gegeben. Insbesondere zur Belebung des Dorfplatzes wäre aus Sicht der Gemeinde auch Gastronomie (mit Außenterrasse am bzw. auf dem Dorfplatz) wünschenswert; der Vorhabenträger ist bemüht, einen entsprechenden Mieter einzuwerben.

Ebenfalls Bestandteil der Planung sind die für Ausbaumaßnahmen vorgesehenen Straßenverkehrsflächen des Hasselrader Weges und die das Baugrundstück erschließende Straße „Am Dorfplatz“.

Die Gemeinbedarfs- und Grünflächen des Dorfplatzes werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen B-Plan einbezogen, sind also Bestandteil des B-Planes, nicht aber des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele sieht der B-Plan folgende Regelungen vor:

6.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, den Nahversorgungsstandort weiter auszubauen, wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, für die die zulässige Art der baulichen Nutzung unterschiedlich geregelt ist:
Das Teilgebiet 1 dient der Unterbringung des Lebensmittel-Vollsortimenters mit 1.800 m² Verkaufsfläche. Im Teilgebiet 2 sind ergänzende Angebote des (kleinflächigen) Einzelhandels sowie weitere, die Nahversorgungfunktion ergänzende gewerbliche und Dienstleistungsangebote zulässig. Letzteres meint solche Betriebe und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit den täglichen Besorgungen auf den Publikumsverkehr („Laufkundschaft“) ausgerichtet zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen. Das können, neben der konkret vorgesehenen Bankfiliale und der Apotheke, weitere Dienstleister sein, aber z.B. auch kleine, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe bzw. ladenmäßig geführte handwerksähnlich betriebene Dienstleistungsbetriebe mit auf den Endverbraucher ausgerichtetem Angebot (wie Friseur / Maniküre, Wäscherei / Heißmangel, Nähstube, Schuh- und Schlüsseldienst usw.).

Der „gebaute“ Teil des Dorfplatzes wird bestandsbezogen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt; entsprechendes gilt für den als Grünfläche gestalteten Teil.

Der Übergangsbereich zwischen neuem Edeka-Markt und der Senke wird als Maßnahmenfläche festgesetzt, um so das dauerhafte Freihalten dieses Bereichs von baulicher Nutzung sicherzustellen.

Straßenverkehrsflächen sind in das Plangebiet einbezogen und als solche festgesetzt, soweit an ihnen im Zusammenhang mit dem Vorhaben bauliche Maßnahmen vorgesehen sind (Hasselrader Weg) bzw. sie unmittelbar dessen Erschließung dienen (Stichstraße „Am Dorfplatz“).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird –eng am Vorhaben- geregelt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wegen des nutzungsbedingt hohen Flächenanspruchs mit dem Höchstwert von 0,8 (Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO) festgesetzt. Damit ist zugleich die sog. Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht, so dass hier für weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Nebenanlagen grundsätzlich kein Raum ist. Insbesondere aufgrund des hohen Flächenanspruchs der Stellplatzanlage und der Bestandsituation mit fast vollständig bebauten/versiegelten Flächen wird eine darüber hinausgehende Überschreitung um 15 % zugelassen. Dies ist weiterhin dem Umstand geschuldet, dass das Baugrundstück um die nördlich anschließende Maßnahmenfläche verkleinert wurde.

Die Gebäudehöhe (GH) wird am Bestand bzw. an der Hochbau-Planung (Firsthöhe der Gebäude) orientiert festgelegt. Für betriebserforderliche technische Anlagen (wie Lüfter, Schornsteine, Antennen) darf die festgesetzte Gebäudehöhe im notwendigen Umfang überschritten werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind jeweils eng um das Vorhaben gezogen. Im Sinne einer gewissen Flexibilität kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Außentreppen, Podeste, Vordächer u.ä. sowie auch -zum Dorfplatz hin- für Terrassenflächen zum Zwecke der Außengastronomie.

6.4 Grünfestsetzungen

Die festgesetzte Maßnahmenfläche am nordwestlichen Gebietsrand soll einen (geringen) Teil des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Boden leisten (der Großteil der Ausgleichsflächen wird extern bereitgestellt). Die dort vorgesehenen Gehölzgruppen dienen zugleich der Eingrünung des Ortsrandes.

Die ortsbildprägenden Großbäume im Bereich des Dorfplatzes sind als zu erhalten festgesetzt. Neuanpflanzungen sind auf der Parkplatzfläche des Marktes und am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Dabei sind die Anpflanzungen auf dem schmalen Streifen neben dem Neubau nicht punktuell festgesetzt, um hier die Standorte flexibel festlegen zu können (dies vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde die angrenzende Fläche zu erwerben beabsichtigt, so dass man hier mit den Bäumen dicht an die Grundstücksgrenze rücken könnte, um mehr Platz für die Entfaltung der Baumkronen zu gewinnen).

6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften)

Der Planentwurf sieht keine Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen vor. Gestalterische Vorgaben werden sich im Wesentlichen aus der Bindung an die Projektplanung über den Durchführungsvertrag und ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag selbst ergeben.

6.6 Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sollen planergänzende Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden; dies betrifft im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan (bedingtes Baurecht nach § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Durchführungsverpflichtung für bauliche, grünordnerische und sonstige Maßnahmen
- Kostentragung
- Modalitäten der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Ausbau Hasselrader Weg)
- Beachtung und Umsetzung der Lärmschutz-Maßgaben gemäß Lärmgutachten
- Durchführungsfristen
- Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung.

Darüber hinaus sollen weitere, seitens der Gemeinde im öffentlichen Interesse gestellten Anforderungen im Durchführungsvertrag abgesichert werden, insbesondere:

- Vorhalten eines öffentlichen WC (vorgesehen ist eine während der Öffnungszeiten allgemein zugängliche, barrierefreie WC-Anlage im Bereich der „Mall“ des Edeka-Marktes).
- Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes
- Sicherung einer Durchfahrtmöglichkeit vom Hasselrader Weg aus über die Stellplatzanlage hinweg auf die östlich angrenzende Fläche.
- Nutzungsmöglichkeit des Stellplatzes bei gemeindlichen Veranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten (max. 6 x pro Jahr).
- Vorgaben der Gemeinde zur baulichen und zur Grüngestaltung.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

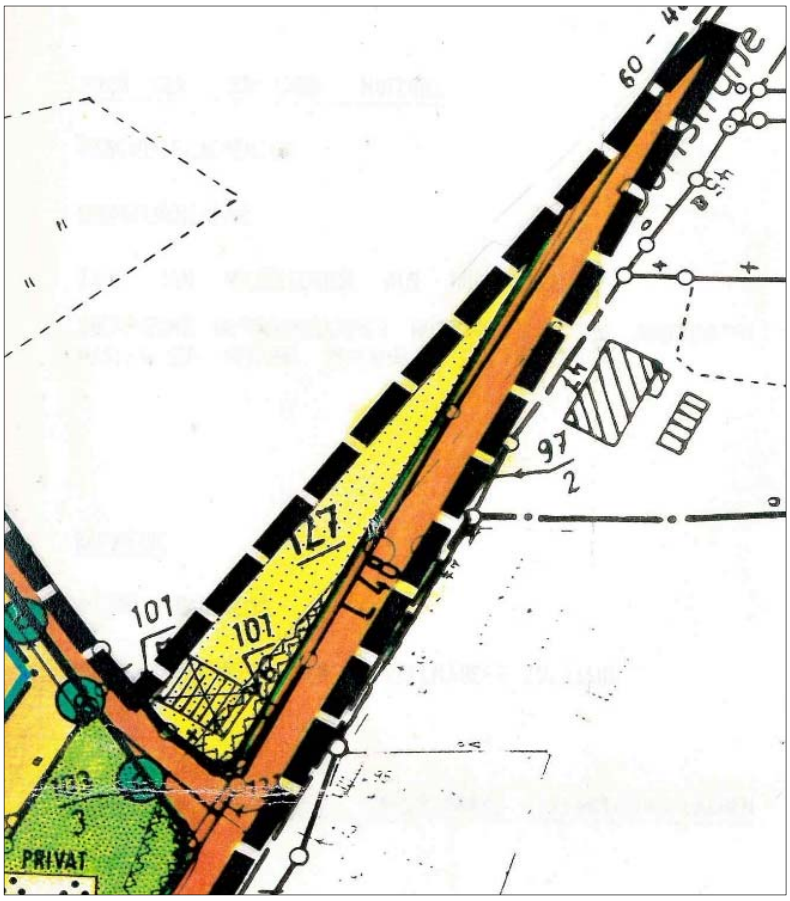
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten von der Dorfstraße (Stichstraße“ Am Dorfplatz“ als Hauptzufahrt) bzw. vom Hasselrader Weg aus. Eine verkehrstechnische Stellungnahme[1], die in Fortschreibung einer Verkehrsuntersuchung zu einem früheren Planungsansatz erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die das geplante Nahversorgungszentrum erschließenden Straßen (Hasselrader Weg und Dorfstraße/L 48) ausreichend leistungsfähig sind, um die zu erwartenden Verkehrsmengen mit einer guten Verkehrsqualität leistungsgerecht abwickeln zu können. Ausbaumaßnahmen sind hierzu nicht erforderlich, so dass der zunächst ins Auge gefasste Ansatz, für die Straße „Am Dorfplatz“ eine zweite Ausfahrspur vorzusehen, nicht weiterverfolgt wird. Der Hasselrader Weg soll bedarfsgerecht ausgebaut werden einschließlich eines straßenbegleitenden Gehweges. Im Durchführungsvertrag sollen die Stellplatzanlage querende Wegerechte zur Anbindung der östlich anschließenden Fläche vom Hasselrader Weg aus abgesichert werden.

Im B-Plan Nr. 10 / 1. Änderung (1988) sind an der Einmündung des Hasselrader Weges innerhalb der Sichtdreiecke (10 m Annäherungssicht) auf den benachbarten Privatgrundstücken freizuhaltende Flächen festgesetzt (vgl. nachstehende Abb. links). Auf eine Festsetzung der Sichtdreiecke mit entsprechenden Maßgaben (Höhenbeschränkung von Bewuchs usw.) wird hier verzichtet, da bei ausreichender Anfahrsicht von 3m die Sichtdreiecke im Plangebiet nur knapp die öffentlichen Flächen des Dorfplatzes streifen und ansonsten vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße liegen (vgl. nachstehende Abb. rechts)[2], so das der Zugriff auf diese Flächen jederzeit gegeben ist.

---

[1] Verkehrstechnische Stellungnahme 1. Ergänzung, Masuch + Olbrisch, vom 30.11.2017, siehe Anlage

[2] Die im B-Plan Nr. 10 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Dreiecks-Fläche wird durch die Festsetzung dieses B-Planes (Gemeinbedarf) überlagert, desgleichen ein Abschnitt des Hasselrader Weges (bleibt unverändert Straßenverkehrsfläche). Es gilt dann aufgrund der Normverdrängung der neuere B-Plan 23.



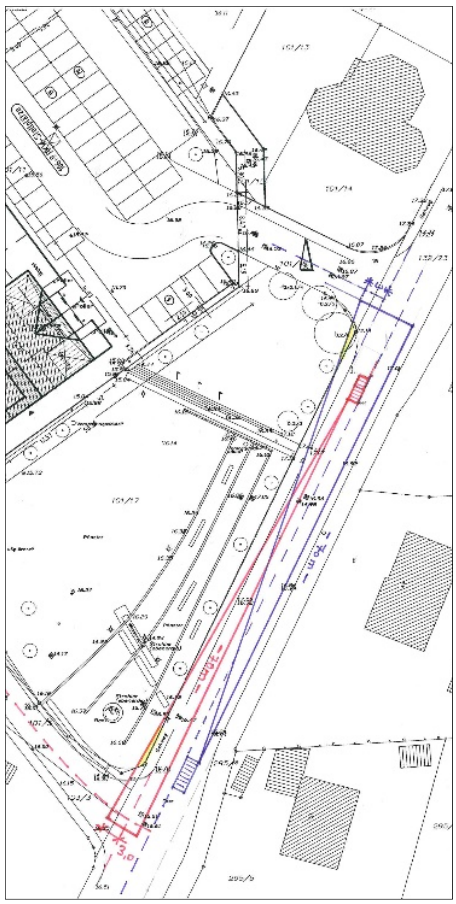


Abb.: Sichtdreiecke
- links mit 10 m-Annäherungssicht (B-Plan Nr. 10 / 1. Änderung)
- rechts mit 3 m-Anfahrsicht

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Zuständig sind folgende Ver- und Entsorgungsträger:

Wasser: Wasserwerk des Amtes Achterwehr in Felde

Abwasser: Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH (AEAG), Klärwerk Holzkoppel

Strom / Gas: SH Netz AG

Wärme: Hanse Werk Natur

Telekommunikation: Deutsche Telekom GmbH; TNG Stadtnetz GmbH

Abfall: Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR)

Am nordwestlichen Plangebietsrand verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 200[3], für die eine Dienstbarkeit zugunsten des Amtes Achterwehr mit beidseitigem Abstandsstreifen von je 2 m besteht. Die Leitung ist bei den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Fahrflächen auf dem Baugrundstück sind für LKW-Anlieferung (Lastzüge/Sattelzüge) ausgelegt, so dass auch für Müllfahrzeuge Umfahrtmöglichkeiten ohne Rückwärtsfahrten gegeben sind.

[3] vgl. Darstellung in der Planzeichnung / im Lageplan zum Bauvorhaben

8. Umwelt / Natur und Landschaft

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe gesonderten Teil II der Begründung) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse, sind dabei vertieft untersucht worden.

Demnach bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in einzelne Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung zu treffenden planerischen und sonstigen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu gewärtigen sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Felde mit den Zielen des Schutzes von Natur und Umwelt vereinbar ist.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Ausbau des Hasselrader Weges (Anlage des straßenbegleitenden öffentlichen Gehweges) wird ein schmaler Streifen vom Grundstück des Vorhabenträgers benötigt. Die Modalitäten der Grundstücksübertragung an die Gemeinde werden im Durchführungsvertrag geregelt[4].

10. Kosten

Die Kosten für die Planung sowie für die Durchführung des Vorhabens liegen beim Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Felde hier erkennbar keine Kosten entstehen. Die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bezüglich der Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wird z.Zt. verhandelt und dann entsprechend in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

11. Flächenbilanz

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	**einzeln m²**	**zusammen m²**	**Anteil ca. %**
Sondergebiet		8.808	63,8
Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz		1.774	12,9
Grünfläche Dorfplatz		446	3,2
Maßnahmenfläche		1.057	7,7
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche „Am Dorfplatz“	183		
Straßenverkehrsfläche „Hasselrader Weg“	1.529	1.712	12,4
Gesamt		**13.797**	**100,0**

---

[4] der hierzu der notariellen Beglaubigung bedarf

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Felde, am .....

- Bürgermeisterin-

Anlagen:

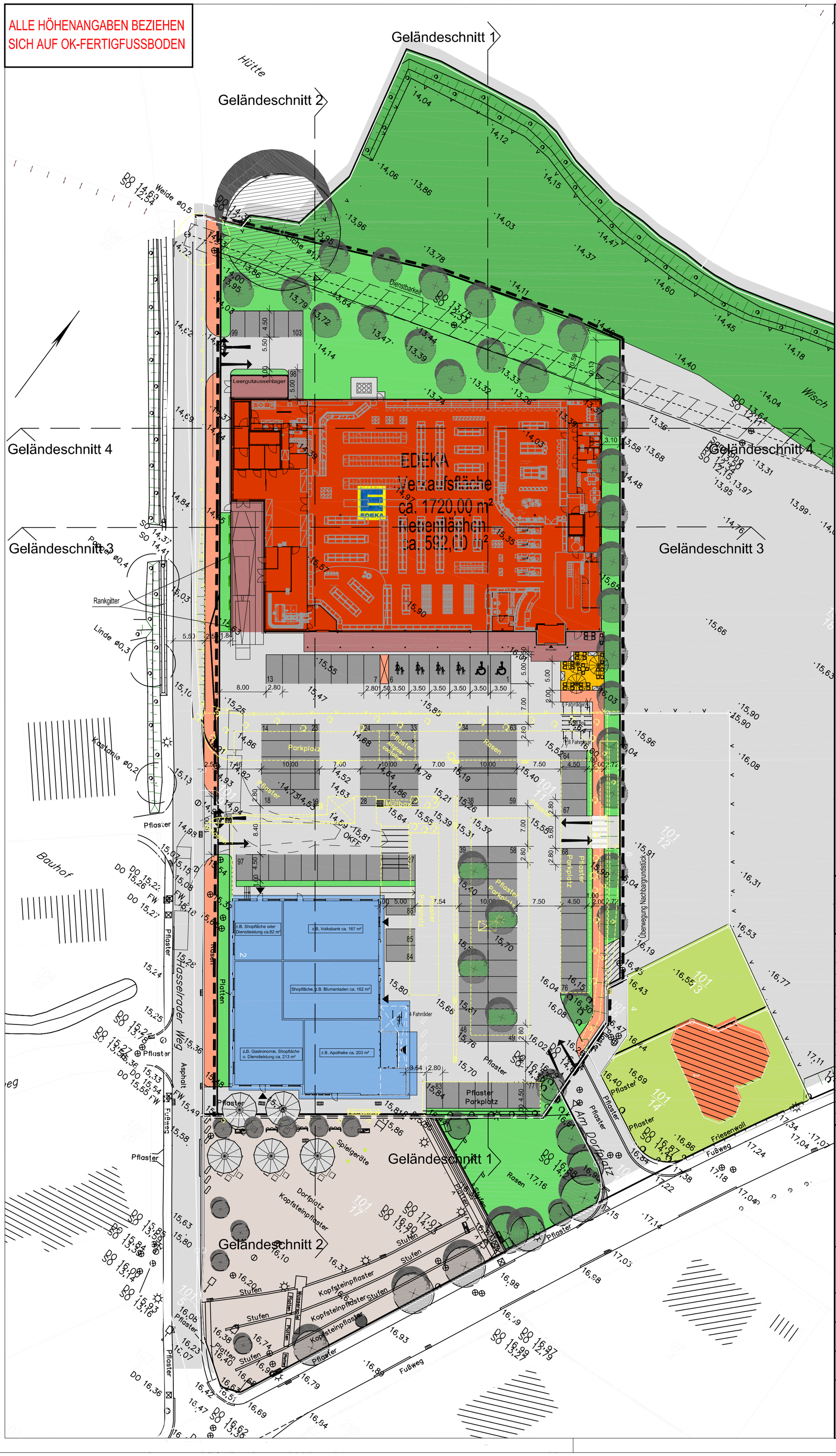
1. Projektplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit
   - Lageplan
   - Grundriss
   - Schnitt
   - Ansichten
   - Perspektiven
   - Geländeschnitt
2. Verkehrsgutachten (Auszug „Resümee“)

Hinweis:

Zur Begründung gehört weiterhin der gesonderte Teil II (Umweltbericht)

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN !



LEGENDE:

- Neubau
- Vordach
- Umbau
- Abbruch
- Stellplätze
- Fahrspuren
- Grünflächen
- Fussweg
- Terrasse

OKFF = 15,40 ü NN

KREIS	Rendsburg-Eckernförde
GEMEINDE	Felde
GEMARKUNG	Felde
FLUR	9
FLURSTÜCK	101/11, Teil 101/12; 101/18
GRUNDSTÜCKGRÖSSE	ca. 9881 m²
STELLPLÄTZE	103

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25 25767 Albersdorf E-Mail info@janns.de
Telefon (0 48 35) 97 37 0 Fax (0 48 35) 97 37 50
ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG

BAUHERR: Peter Marten Immobilien GmbH und Co KG
Dorfstrasse 4, 24794 Borgstedt

PROJEKT: Neubau eines EDEKA-Marktes
Dorfstraße
24242 Felde

Albersdorf, den 30.01.2018

BEZEICHNUNG: LAGEPLAN V11

BEARBEITER: Radv

MASSTAB: 1:500/1000

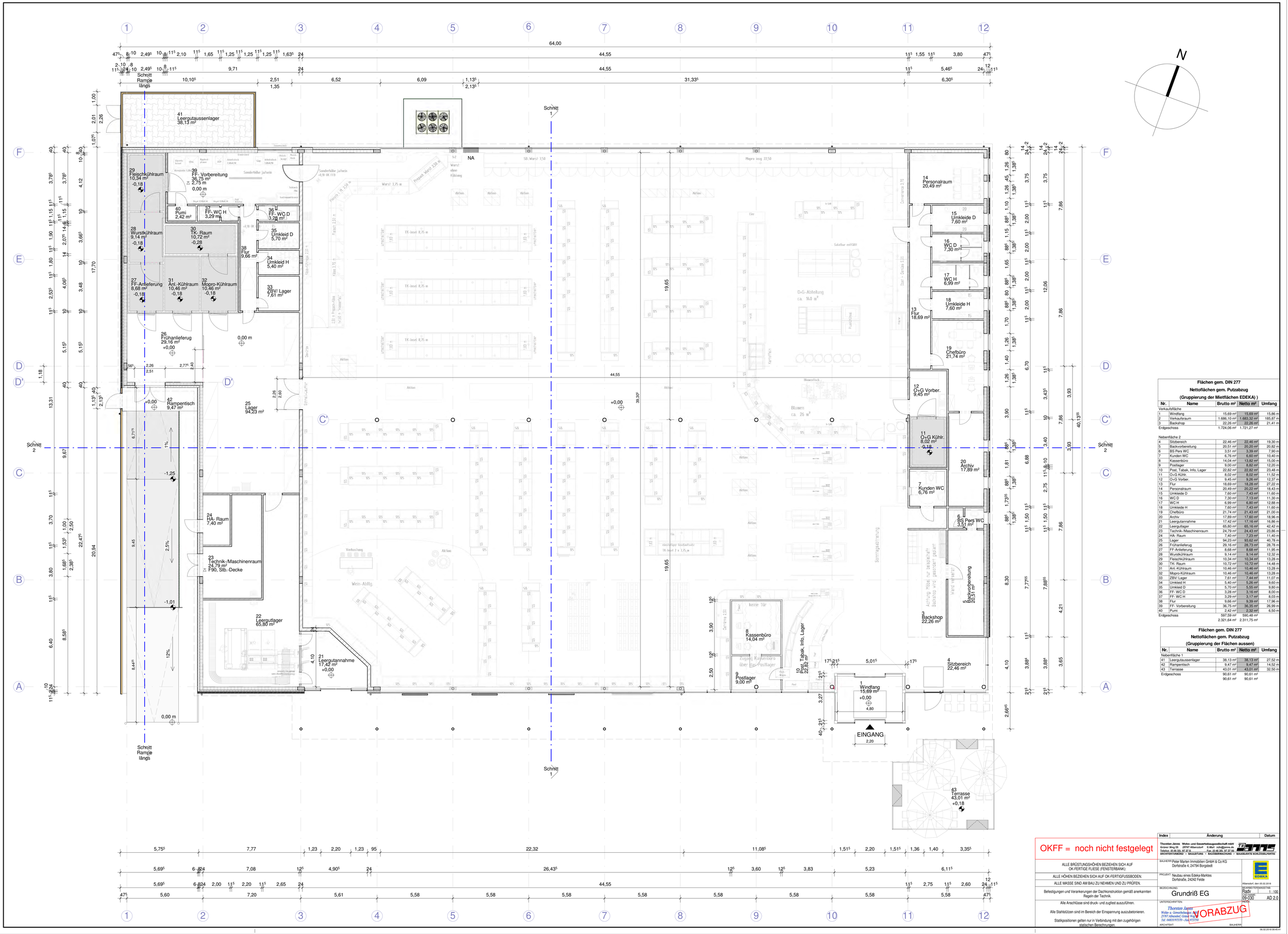
CAD-NAME: 09-030

INDEX:

UNTERSCHRIFTEN:

Thorsten Janns
Wohn- u. Gewerbebauges. mbH
25767 Albersdorf, Grüner Weg 25
Tel. 04835/97370 - Fax 973750

ARCHITEKT BAUHERR



Flächen gem. DIN 277
Nettoflächen gem. Putzabzug
(Gruppierung der Mietflächen EDEKA))

Nr.	Name	Brutto m²	Netto m²	Umfang
Verkaufsfläche				
1	Windfang	15,69 m²	15,69 m²	15,86 m
2	Verkaufsraum	1.686,10 m²	1.683,32 m²	185,87 m
3	Backshop	22,26 m²	22,26 m²	21,41 m
Erdgeschoss		1.724,06 m²	1.721,27 m²	
Nebenfläche 2				
4	Sitzbereich	22,46 m²	22,46 m²	19,30 m
5	Backvorbereitung	20,51 m²	20,20 m²	20,82 m
6	BS Pers WC	3,51 m²	3,39 m²	7,90 m
7	Kunden WC	6,76 m²	6,60 m²	10,40 m
8	Kassenbüro	14,04 m²	13,82 m²	15,00 m
9	Postlager	9,00 m²	8,82 m²	12,20 m
10	Post, Tabak, Info, Lager	22,82 m²	22,82 m²	23,48 m
11	O+G Kühlr.	8,02 m²	8,02 m²	11,52 m
12	O+G Vorber.	9,45 m²	9,26 m²	12,37 m
13	Flur	18,69 m²	18,28 m²	27,22 m
14	Personalraum	20,49 m²	20,22 m²	18,43 m
15	Umkleide D	7,60 m²	7,43 m²	11,60 m
16	WC D	7,30 m²	7,13 m²	11,30 m
17	WC H	6,99 m²	6,80 m²	12,88 m
18	Umkleide H	7,60 m²	7,43 m²	11,60 m
19	Chefbüro	21,74 m²	21,43 m²	21,00 m
20	Archiv	17,89 m²	17,60 m²	18,96 m
21	Leergutannahme	17,42 m²	17,16 m²	16,86 m
22	Leergutlager	65,80 m²	65,16 m²	42,42 m
23	Technik-/Maschinenraum	24,79 m²	24,43 m²	23,86 m
24	HA- Raum	7,40 m²	7,23 m²	11,40 m
25	Lager	94,23 m²	93,62 m²	40,78 m
26	Frühanlieferug	29,16 m²	28,73 m²	28,78 m
27	FF-Anlieferung	8,68 m²	8,68 m²	11,95 m
28	Wurstkühlraum	9,14 m²	9,14 m²	12,32 m
29	Fleischkühlraum	10,34 m²	10,34 m²	13,28 m
30	TK- Raum	10,72 m²	10,72 m²	14,48 m
31	Anl.-Kühlraum	10,46 m²	10,46 m²	13,28 m
32	Mopro-Kühlraum	10,46 m²	10,46 m²	13,28 m
33	ZBV/ Lager	7,61 m²	7,44 m²	11,27 m
34	Umkleid H	5,40 m²	5,26 m²	9,60 m
35	Umkleid D	5,70 m²	5,55 m²	9,80 m
36	FF- WC D	3,28 m²	3,16 m²	8,00 m
37	FF- WC H	3,29 m²	3,17 m²	8,03 m
38	Flur	9,66 m²	9,39 m²	17,96 m
39	FF- Vorbereitung	36,75 m²	36,35 m²	26,99 m
40	Pumi	2,42 m²	2,32 m²	6,50 m
Erdgeschoss		597,59 m²	590,46 m²	
		2.321,64 m²	2.311,75 m²	

Flächen gem. DIN 277
Nettoflächen gem. Putzabzug
(Gruppierung der Flächen aussen)

Nr.	Name	Brutto m²	Netto m²	Umfang
Nebenfläche 1				
41	Leergutaussenlager	38,13 m²	38,13 m²	27,52 m
42	Rampentisch	9,47 m²	9,47 m²	14,52 m
43	Terrasse	43,01 m²	43,01 m²	32,50 m
Erdgeschoss		90,61 m²	90,61 m²	
		90,61 m²	90,61 m²	

OKFF = noch nicht festgelegt

ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLIESE (FENSTERBANK).

ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.

Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.

Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.

Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.

Statikpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.

Index	Änderung	Datum

Thorsten Jänns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25 26787 Altenoythe E-Mail info@jaenns.de
Telefon: (0 44 35) 97 37 0- Fax: (0 44 35) 97 37 50
ARCHITEKTVERBÄNDE + BAULEITUNG + BAUÜBERWACHUNG + BAUGEBUNDENE WÄRMEBERATUNG

BAUHERR: Peter Marten Immobilien GmbH & Co KG
Dorfstraße 4, 24794 Borgstedt

PROJEKT: Neubau eines Edeka-Marktes
Dorfstraße, 24242 Felde

Aberdorf, den 05.02.2018

BEZEICHNUNG: Grundriß EG

BEARBEITER/MASSTAB: Radv 1 : 100

GZ-NUMMER: 09-030 AD 2.0

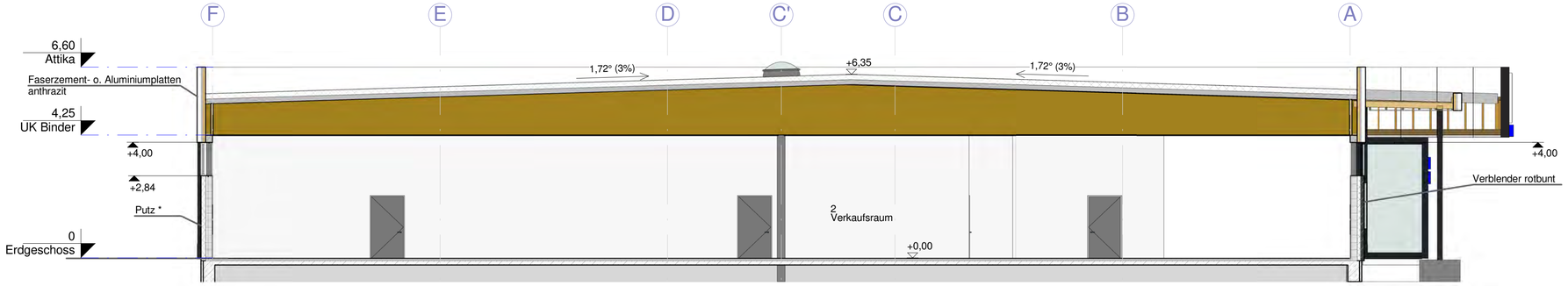
DATE:

UNTERSCHRIFT(EN): Thorsten Jänns
Wohn- u. Gewerbebau GmbH
26787 Altenoythe, Grüner Weg 25
Tel. 04435/9737 0 - Fax 9737 50

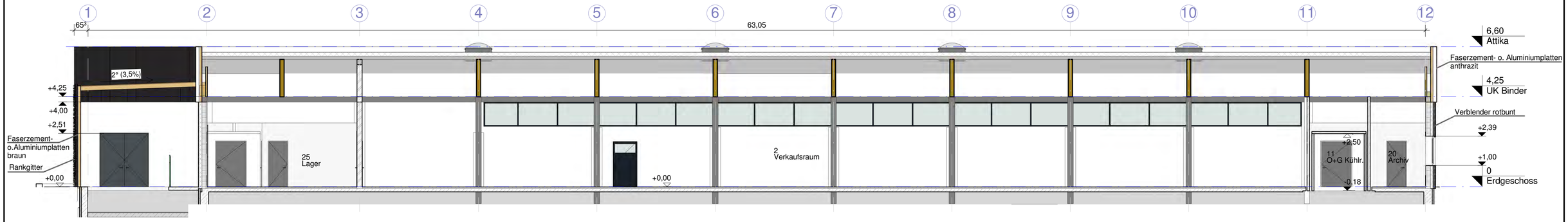
VORABZUG

ARCHITEKT BAUHERR

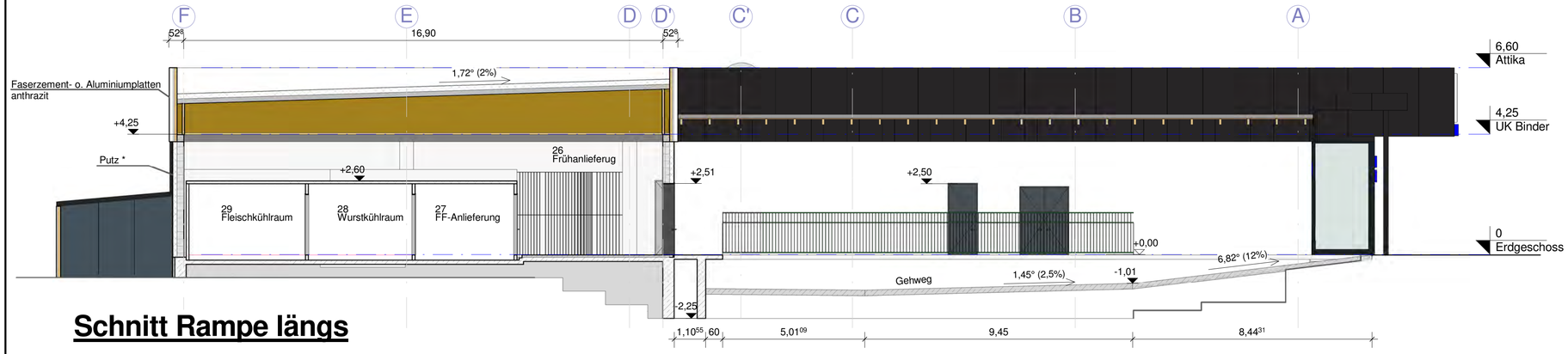
06.02.2018 08:45:41



Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt Rampe längs

* - Farbgebung in Abstimmung mit der Gemeinde

OKFF = noch nicht festgelegt

ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLIESE (FENSTERBANK):

ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.

Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.

Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.

Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.

Statikpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.

Index	Änderung	Datum

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25 25767 Albersdorf E-Mail info@janns.de
Telefon (0 48 35) 97 37 0 Fax (0 48 35) 97 37 50
ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG

BAUHERR: Peter Marten Immobilien GmbH & Co KG
Dorfstraße 4, 24794 Borgstedt

PROJEKT: Neubau eines Edeka-Marktes
Dorfstraße, 24242 Felde

Albersdorf, den 05.02.2018

BEZEICHNUNG: Schnitte

BEARBEITER: Radv
MASSSTAB: 1 : 100
CAD-NAME: 09-030
INDEX: AD 3

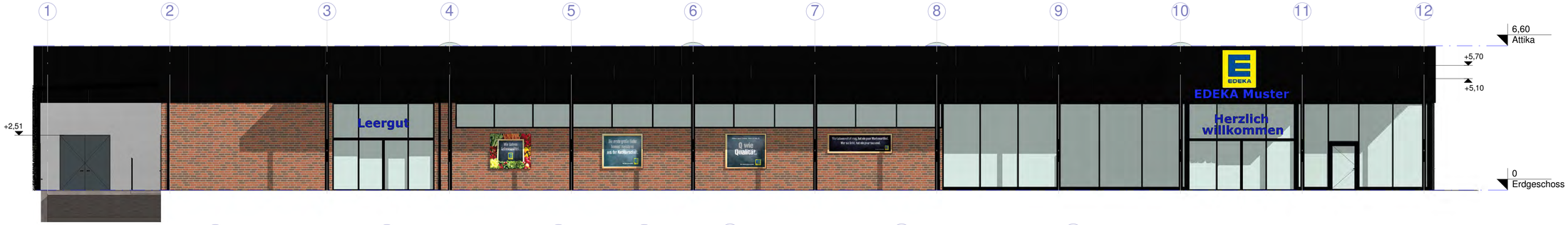
UNTERSCHRIFTEN:

Thorsten Janns
Wohn- u. Gewerbebaugesellschaft mbH
25767 Albersdorf, Grüner Weg 25
Tel. 04835/973370 - Fax 973750

VORABZUG

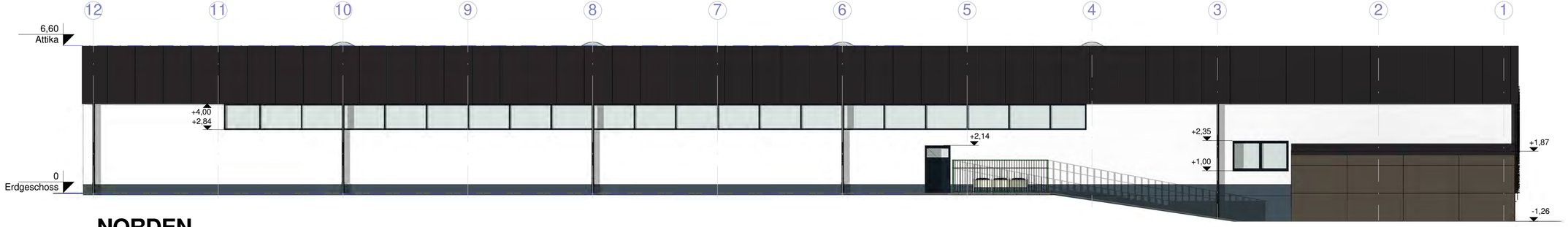
ARCHITEKT BAUHERR

05.02.2018 15:09:11

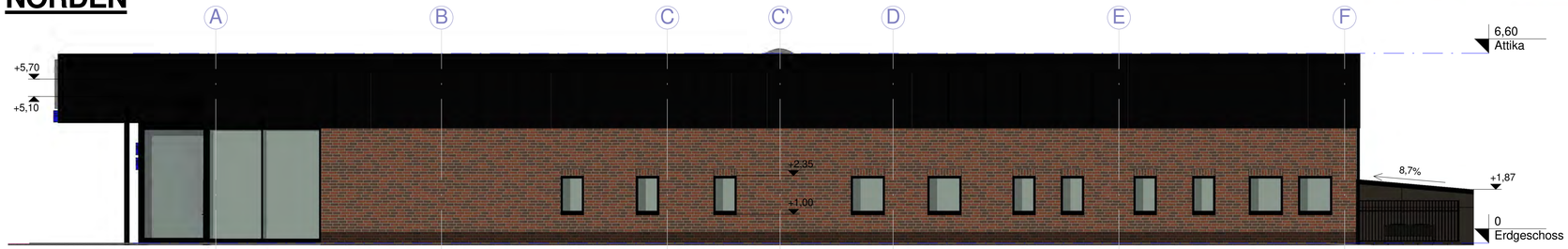


SÜDEN.

WESTEN



NORDEN



OSTEN

OKFF = noch nicht festgelegt

ALLE BRÜSTUNGSHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGE FLIESE (FENSTERBANK):

ALLE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN.

Befestigungen und Verankerungen der Dachkonstruktion gemäß anerkannten Regeln der Technik.

Alle Anschlüsse sind druck- und zugfest auszuführen.

Alle Stahlstützen sind im Bereich der Einspannung auszubetonieren.

Statikpositionen gelten nur in Verbindung mit den zugehörigen statischen Berechnungen.

Index	Änderung	Datum

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 26 25767 Albersdorf E-Mail info@janns.de
Telefon (0 48 35) 97 37 0 Fax (0 48 35) 97 37 50
ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG

BAUHERR: Peter Marten Immobilien GmbH & Co KG
Dorfstraße 4, 24794 Borgstedt

PROJEKT: Neubau eines Edeka-Marktes
Dorfstraße, 24242 Felde

Albersdorf, den 05.02.2018

BEZEICHNUNG: Ansichten

BEARBEITER: Radv
MASSTAB: 1 : 100
CO-NAME: 09-030
INDEX: AD 4

UNTERSCHRIFTEN:

Thorsten Janns
Wohn- u. Gewerbebaugesellschaft mbH
25767 Albersdorf, Grüner Weg 26
Tel. 04835/97370 - Fax 97750

VORABZUG

ARCHITEKT: BAUHERR:

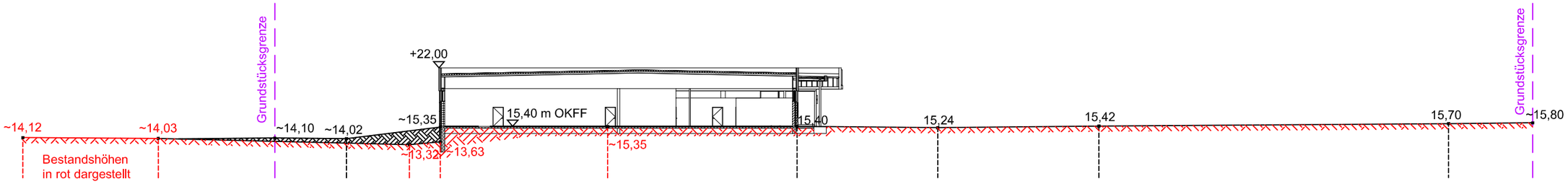
06.02.2018 09:28:08

Neubau eines Edeka-Marktes
Dorfstraße, 24242 Felde

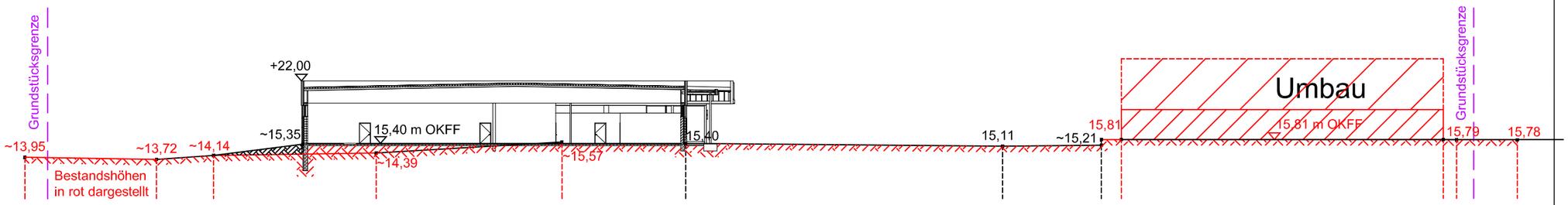
Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25, 25767 Albersdorf

Neubau eines Edeka-Marktes
Dorfstraße, 24242 Felde

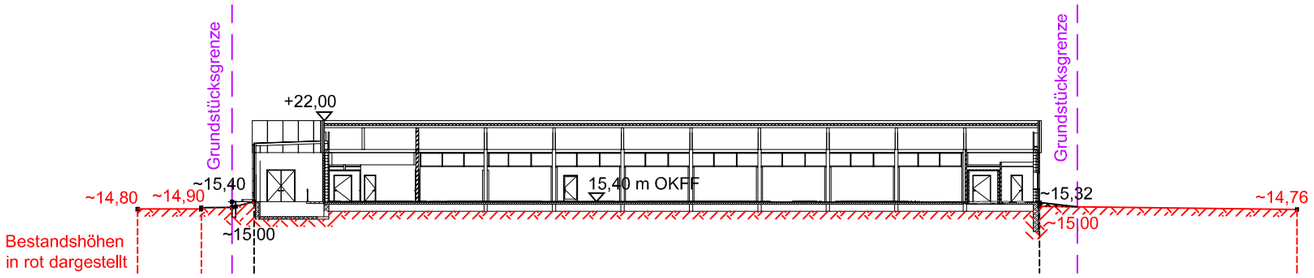
Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25, 25767 Albersdorf



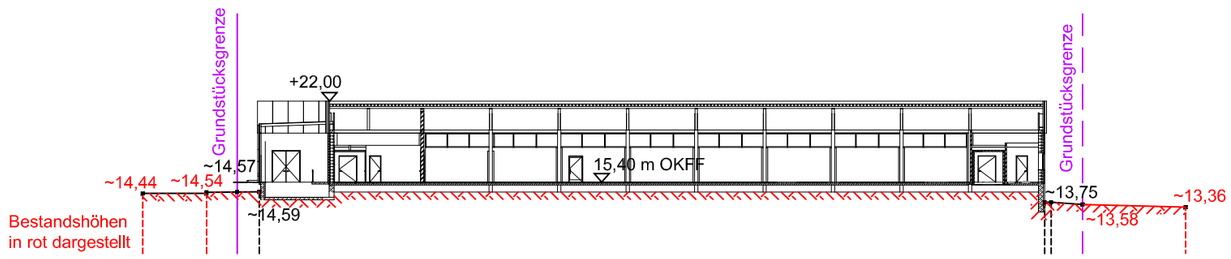
Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 2



Geländeschnitt 3



Geländeschnitt 4

KREIS	Rendsburg-Eckernförde
GEMEINDE	Felde
GEMARKUNG	Felde
FLUR	9
FLURSTÜCK	101/11, Teil 101/12; 101/18
GRUNDSTÜCKGRÖSSE	ca. 9881 m²
STELLPLÄTZE	107

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Grüner Weg 25 25767 Albersdorf E-Mail info@janns.de
Telefon (0 48 35) 97 37 0 Fax (0 48 35) 97 37 50
ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG

BAUHERR: Peter Marten Immobilien GmbH und Co KG
Dorfstraße 4, 24794 Borgstedt

PROJEKT: Neubau eines EDEKA-Marktes
Dorfstraße
24242 Felde

ALBERSDORF, DEN 21.12.2017

BEZEICHNUNG: Geländeschnitte

BEARBEITER: Radv
MASSTAB:
CAD-NAME: 09-030 AD1
INDEX: -

UNTERSCHRIFTEN:

Thorsten Janns
Wohn- u. Gewerbebauges. mbH
25767 Albersdorf, Grüner Weg 25
Tel. 04835/97370 - Fax 973750

ARCHITEKT BAUHERR

6. Resümee

Die vorliegende Untersuchung analysiert die aus den geplanten Nutzungsentwicklungen zu erwartenden Neuverkehre und überprüft deren Abwickelbarkeit im vorhandenen Straßennetz.

Basis der Untersuchung sind Verkehrsdaten aus den Verkehrsmengenkarten des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, erhoben an einer nahe gelegenen Zählstelle auf der L 48, Klein Nordseer Straße (Verlängerung der Dorfstraße), geeignete Annahmen für den Hasselrader Weg sowie Prognosen zur künftig aus den Planungen zu erwartenden Verkehrserzeugung.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise haben gezeigt, dass die Anbindungen des Plangebietes an die Dorfstraße und den Hasselrader Weg ausreichend leistungsfähig sind, um die zu erwartenden Verkehrsmengen mit einer guten Verkehrsqualität leistungsgerecht abzuwickeln.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine vollständige Realisierung der geplanten Nutzungen möglich. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Oststeinbek, 30.11.2017

ppa

Bauleitplanung in der Gemeinde Felde,
hier: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dorfzentrum“
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2018
(Beschlussempfehlung des Planungs- und Bauausschusses vom 13.02.2018)

1. Sachlage:

Zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde zwischenzeitlich –gemeinsam mit dem parallel aufgestellten B-Plan Nr. 23- die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und der Öffentlichkeit durchgeführt und der Entwurf der FNP-Änderung ausgearbeitet.
Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann die Gemeindevertretung den Planentwurf nunmehr in das Beteiligungsverfahren geben:
Der Planentwurf wird nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt; zeitgleich werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Die Gemeindevertretung beschließt:

a) Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden mit folgendem Ergebnis beraten: -siehe Anlage-

b) Der Entwurf der 2. Änderung des FNP einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form (s. Anlg.) gebilligt / wird mit folgenden Änderungen / Ergänzungen gebilligt: …… .

c) Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der GemeindevertreterInnen ……. Davon anwesend: …….

Ja-Stimmen: …… Nein-Stimmen: …….. Enthaltungen: …….

Bemerkung:
Aufgrund des § 22 GO waren keine / waren folgende GemeindevertreterInnen ……..……
von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Gemeinde Felde: 2. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfzentrum“

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / TÖB / Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

1.1 Behörden / TÖB / Nachbargemeinden ohne Anregungen / Bedenken / Hinweise

- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, vom 14.07.2017
- Handwerkskammer Flensburg, vom 13.07.2017
- LLUR Untere Forstbehörde, vom 07.07.2017
- IHK Kiel, vom 11.07.2017
- TenneT TSO GmbH, vom 10.07.2017
- NABU Schleswig-Holstein, vom 02.08.2017
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 07.07.2017
- Gemeinde Krummwisch, vom 10.07.2017
- Gemeinde Quarnbek, vom 05.07.2017

1.2 Behörden / TÖB / Nachbargemeinden mit Anregungen / Bedenken / Hinweisen

Vorbemerkung:
Die Hinweise/Maßgaben der Behörden/TÖB sind zum Teil beachtlich für die weitere Objektplanung bzw. für das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und die Umsetzung der Planung; sie richten sich insofern an den Vorhabenträger und sind von ihm entsprechend zu beachten. Dem Vorhabenträger/ seinem planenden Architekten wurden daher die Stellungnahmen zur Kenntnis gegeben; dies ist jeweils in der rechten Spalte entsprechend vermerkt.

Eingang	**Stellungnahme** (Kernaussagen zusammengefasst)	**Bewertung**
AG-29; 28.07.2017	*Zum derzeitigen Planungsstand (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht; Hinweis, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.*	Kenntnisnahme Die „umwelt- und naturschutzfachlichen Standards“ werden im Rahmen der Umweltprüfung und der an sie zu stellenden Anforderungen abgearbeitet und berücksichtigt; erneute Beteiligung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.
LLUR Technischer Umweltschutz; 10.07.2017	*Keine Bedenken* *Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung insbesondere zum Edeka-Markt vorzulegen.*	Kenntnisnahme Das Lärmgutachten wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und wird dem LLUR im nächsten Beteiligungsschritt (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt
Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen für den WaBoV Westensee; 06.07.2017	*Der Wasser- und Bodenverband Westensee (83) hat gegen die Ausführung der o. g. Maßnahme keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen eingehalten werden:* • *Verbandsanlagen sind nicht unmittelbar betroffen.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert

	• *Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächenwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, weise ich im Vorwege darauf hin, dass die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.*	
Kreis Rendsburg-Eckernförde; 27.07.2017	*<u>Fachdienst Regionalentwicklung:</u>* *Zu der Planung hatte der FD Regionalentwicklung bereits im Rahmen der Planungsanzeige Stellung genommen; die dortigen Anregungen wurde in den nun vorliegen Planunterlagen bereits teilweise berücksichtigt. Die nunmehr gewählte Verfahrensweise der parallelen Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung wird ebenso begrüßt wie die geplante Aufnahme des nachzunutzenden Bestandsgebäudes in den Vorhaben- und Erschließungsplan.* *Im Zuge der weiteren Planbearbeitung bitte ich um Beachtung der folgenden Anregungen:*	Kenntnisnahme
	Wie bereits in der Stellungnahme vom 18.11.2016 angeregt, bedarf es einer hinreichenden Prüfung von Planungsalternativen, da durch das Vorhaben erstmalig Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden sollen, die zudem aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet sind (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Es sind daher nicht nur alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu untersuchen sondern auch Alternativstandorte in siedlungsstruktureller Anbindung bzw. in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb einer angemessenen räumlichen Umgebung.	Bereits bei Aufstellung der Gemeindeentwicklungsplanung und der Neuaufstellung des FNP in den späten 1990er Jahren hatte die Gemeinde die zentral gelegene Fläche im Winkel von Dorfstraße und Hasselrader Weg als <u>die</u> geeignete Fläche zur Ansiedlung der gemeindlichen (Nah-) Versorgungseinrichtungen herausgearbeitet; dementsprechend wurde dort der jetzige Edeka-Markt angesiedelt. Ein hinsichtlich Lagegunst und Flächengröße auch nur annähernd vergleichbares Areal war und ist im Bereich der bebauten Ortslage (und nur die kommt denknotwendiger Weise in Frage) definitiv nicht vorhanden. Vorstehender Aspekt wird in die Planbegründungen aufgenommen.
	Die in der Planzeichnung aufgeführten Flächen mit „Umgrenzung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen“ sollten in der Grundnutzung nicht als Sondergebiet sondern als Grünfläche festgesetzt werden um eine dauerhafte Freihaltung von baulichen Anlagen sicherzustellen. Gegebenenfalls sind dann Festsetzungen zur Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage, analog zur Festsetzung 2.1, auch für das Teilgebiet 1 zu prüfen.	Die Planung wir entsprechend der Anregung überarbeitet
	<u>Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz:</u> *Bei der Gestaltung der Parkplatzflächen ist eine einfache Zu- und Abfahrt zur Laderampe auch für große Sattelzüge mit entsprechenden Schleppkurven zu gewährleisten.*	Die Fahrgassen der Stellplatzanlage werden so ausgelegt, dass die Befahrbarkeit für den Lieferverkehr gegeben ist.

	<u>Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde):</u> *Die vorliegende Planung führt dazu, dass die hier beidseitig eines Vorfluters befindliche Grünlandfläche, die freiraumplanerisch die Funktion eines „Landschaftsfinger“ besitzt und so weit in den Siedlungsbereich hinreicht in ihrer Breite/Grundfläche nicht unerheblich reduziert wird. Der „Landschaftsfinger“ besitzt nicht nur eine wichtige Biotopverbundfunktion, sondern entfaltet für den Bedarfsraum gleichzeitig eine Wohlfahrtswirkung u. a. als Kalt- und Frischluftschneise, Staufilter, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Diese Funktion wurde durch die Ausweisung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gemeindlichen Landschaftsplan (1998) bekräftigt.*	Die Gemeinde Felde möchte eine ökologisch hochwertige Grünstruktur zwischen den Ortsteilen Felde, Brandsbek und Hasselrade erhalten bzw. entwickeln. Dieses wurde, wie von der unteren Naturschutzbehörde benannt, im gemeindlichen Landschaftsplan dargestellt. Das Baufenster für den geplanten Edeka-Marktes reicht, nach Abwägung der übrigen Anforderungen, möglichst wenig in diesen regionalen Grünzug hinein. Das Baufenster wurde im Planverfahren gegenüber dem Vorentwurf weitest möglich nach Süden zurück genommen, der nördliche Bereich wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Somit bleibt der „Landschaftsfinger“ als Biotopverbundachse weitestgehend erhalten.
	Aufgrund der nicht unerheblichen Flächenreduzierung ist es daher umso wichtiger, dass die von der vorliegenden Planung ausgehenden Beeinträchtigungen (Lärm- und Abgase sowie visuelle Beeinträchtigungen) auf ein Mindestmaß reduziert und durch eine intensive Eingrünung sowohl des Baukörpers als auch der Stellplatzanlage (z. B. durch eine min. 5-reihige Baum-, Strauch- und Gehölzanpflanzungen) minimiert werden. Das gilt umso mehr, da die Grünlandfläche in nördliche Richtung abfällt und der Baukörper des neu zu errichtenden Edeka- Marktes umso massiver wirkt.	Für die Betrachtung der ökologischen und der Eingrünungs-Funktion sollte die Umgebung des Plangebietes einbezogen werden. Nördlich und nordöstlich verläuft benachbart zum Plangebiet ein gesetzlich geschützter Knick, der nach Norden und Nordosten die benannten Funktionen zumindest teilweise mit übernimmt. In der Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Pflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen. Eine breite durchgehende Bepflanzung der Grünfläche ist aufgrund der hier verlaufenden Schutzwasserleitung problematisch.
	Die im Übergangsbereich zwischen besiedelter Ortslage und freier Landschaft herzustellenden Strauch- und Gehölzstrukturen übernehmen somit eine wichtige Eingrünungsfunktion bei der Herstellung des Siedlungsrandes. Aufgrund der kompensatorischen Funktion der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist diese farblich auch als solche darzustellen; d. h. die „orange“ Farbgebung ist zu streichen.	Die Fläche wird als (eigenständige) Maßnahmenfläche festgesetzt, so dass die „orangene Farbgebung“ (also die Festsetzung als Sondergebiet) entfällt.
	Die Darstellung der ortsbildprägenden Bäume ist um den mächtigen Laubbaum zu ergänzen, der im nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs an dem dort befindlichen Vorfluter steht.	Der angesprochene Baum steht (knapp) außerhalb des Plangeltungsbereichs und ist somit nicht Bestandteil dieser Planung. Diese Stiel-Eiche weist einen Stammumfang > 2m auf und unterliegt als orts- bzw. landschaftsprägender Baum der Eingriffs-Regelung nach § 8 LNatSchG. Der Sachverhalt wird in den Umweltbericht aufgenommen.

	Damit die im Plangeltungsbereich vorgesehenen, neu anzupflanzenden Pflanzqualitäten langfristig eine gute Entwicklungschance haben, ist die im Umweltbericht unter Kap. 2.3.3 „Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und –vorschläge“ erwähnte Mindestgröße der Baumscheiben der neu zu pflanzenden Laubbäume von 6 m² auf min. 9 m² zu vergrößern.	Für die Baumneupflanzungen auf dem Parkplatz sind Baumscheiben jeweils in Größe eines Parkstandes (5,0 x 2,8 m) vorgesehen; die übrigen anzupflanzenden Bäume (östlicher Gebietsrand) stehen in durchgehenden Pflanzstreifen.
	Der Umweltbericht hat sich gleichfalls mit den Artenschutzrechtlichen Belangen auseinander zu setzen. Um die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bei der Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplanes sicher ausschließen zu können bzw. deren Auswirkungen zu vermeiden, hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung der relevanten Tierarten (u.a. Wiesenbrüter) zu erfolgen. Ich bitte, den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.	Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope und Tiere werden im Umweltbericht behandelt. Insbesondere der Aspekt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Tiere des Umweltberichtes ergänzt.
Ergänzung UNB: Email vom 30.01.2018	Die UNB bestätigt, dass entsprechend den Ermittlungen der UVVP keine eigenständige UVP erforderlich ist	Kenntnisnahme; Erwähnung in den Umweltberichten
	<u>Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde):</u>	
	Aus Sicht der UBB bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung:	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert Die Hinweise werden in den Umweltbericht zum B-Plan aufgenommen.
	Im Verlauf der weiteren Planungen sind die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) zu berücksichtigen.	
	Die Verbringung von Böden im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Der Antrag kann von der Internetseite des Kreises heruntergeladen werden.	
	Aktuell liegen der UBB keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.	
	<u>Planungsrechtliche Hinweise / zum Verfahren:</u>	
	Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (gemäß Neufassung des § 4a Abs.4 BauGB)	Kenntnisnahme
	Angabe der Quellen zu BauGB usw. entsprechend dem aktuellen Novellierungsstand	Kenntnisnahme

	Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen; Bitte um Beteiligung im weiteren Planverfahren.	Kenntnisnahme; erneute Beteiligung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
Handelsverband Nord e.V.; 20.07.2017	*Bezüglich des Vorhabenstandortes keine Einwände oder Bedenken* *Das Planvorhaben übersteigt die landesplanerischen Vorgaben (demnach im LZO max. 2.000m²; hier vorgesehen 1.800m² für Edeka + 800m² für kleine Ladengeschäfte). Daher die Empfehlung, im Teilgebiet 2 die Ladengeschäfte des Einzelhandels auf insgesamt max. 200 m² Verkaufsfläche zu beschränken.*	Kenntnisnahme *Die Landesplanungsbehörde hat der Planung im vorgesehenen Umfang zugestimmt und bestätigt, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen (vgl. u. Ziff. 2).*
	Darüber hinaus möchten wir im Sinne einer nachhaltigen flächendeckenden Nahversorgungsstruktur ausdrücklich empfehlen, eine Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf die sich im Nahbereich befindenden ergänzenden Nahversorgungsstandorte, beispielsweise Bredenbek, einzuholen. Sollte das Planvorhaben andere Nahversorgungsstandorte gefährden, empfehlen wir hinsichtlich der Größenordnung weitere Anpassungen vorzunehmen.“	Das Nahversorgungszentrum im LZO Felde stellt sich neu auf, um auch den Versorgungsansprüchen seines Nahbereichs gerecht zu werden. Für den ergänzenden Standort Bredenbek (ebenfalls Edeka) werden nur geringe Auswirkungen erwartet, denen zudem durch eine Modernisierung des dortigen Marktes entgegengewirkt werden soll (vgl. anliegende Stellungnahme der Edeka Nord; siehe auch unten Stellungnahme Bredenbek). Eine Beeinträchtigung anderer Standorte ist –wegen der Ferne bzw. der großen Zentralität der Stadt Kiel- nicht zu erkennen.
HanseWerk Natur GmbH; 11.07.2017	*Die HanseWerk Natur GmbH verfügt über eine Wärmeleitung auf dem genannten Grundstück bzw. in unmittelbarer Nähe. Sollten Pläne gebraucht werden, können Sie diese unter folgender Mailadresse anfordern leitungsauskunft@sh-netz.com oder telefonisch unter der Telefonnummer 01801/3535050.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Deutsche Telekom Technik GmbH; 27.07.2017	*Grundsätzlich keine Bedenken* *Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant;* *Hinweise zur erforderlichen Einbindung der Telekom, falls Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtige Baumaßnahme erforderlich werden;* *Bitte um erneute Beteiligung bei Planungsänderungen*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH; 13.07.2017	*Im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist die Nutzung des vorhandenen Schmutzwasserkanalanschlusses geplant. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Marktes der Schmutzwasseranfall nur mäßig gesteigert wird, sodass aus Sicht der Abwasserentsorgung Amt Achterwehr keine Bedenken bestehen. Sollte hingegen der genannten Annahme der Abwasseranfall deutlich gesteigert werden, ist die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes zu überprüfen.* *Wie bereits im Entwurf erwähnt, könnte die zukünftige Bebauung im nördlichen Bereich in die Leitungszone eines grundbuchdienstlich gesicherten Schmutzwasserkanals streben. Sofern eine Anpassung der geplanten*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert Die Planung wurde überarbeitet, das Gebäude ist ausreichend weit von der Leitung abgerückt.

	Bebauung nicht möglich ist, ist das weitere Vorgehen vor Baubeginn mit der Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH abzustimmen.	
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus; 31.07.2017	*Keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:* *Ausbau der Erschließungsstraße "Am Dorfplatz" nur im Einvernehmen und mit Genehmigung des LBV-SH.* *An der Einmündung von Erschließungsstraßen sind Sichtfelder auszuweisen, die zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.*	Kenntnisnahme Ein Ausbau der Einmündung „Am Dorfplatz“ ist nicht mehr vorgesehen. Wie im Vorentwurf dargelegt, befinden sich die Sichtfelder im Plangebiet vollumfänglich im öffentlichen Raum, so dass der Zugriff auf diese Flächen jederzeit gegeben ist und auf eine Festsetzung von Sichtfeldern mit den entsprechenden Maßgaben daher verzichtet werden soll.
SH Netz AG; 20.07.2017	*Hinweise zur Berücksichtigung von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen; Bitte um rechtzeitige Abstimmung und Einbeziehung in die Erschließungsplanung.*	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger / sein planender Architekt sind informiert
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein; 03.07.2017	*Zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festzustellen; daher keine Bedenken* *Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen (Verhalten bei archäologischen Funden im Zuge von Erdbauarbeiten).*	Kenntnisnahme Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen (Umweltbericht unter „Schutzgut Kulturgüter“)
Gemeinde Bredenbek; 28.07.2017	*Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.* *Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des Vollsortimenters ist nicht auszuschließen, dass dies zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Bredenbek führen könnte. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen bittet die Gemeinde Bredenbek um eine nachvollziehbare Stellungnahme der EDEKA auch hinsichtlich Möglichkeiten und Maßnahmen zur Reduktion eines möglichen Kaufkraftabflusses aus Bredenbek. Die Stellungnahme sollte auch die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Planvorhaben im Einzugsgebiet und im Umland darstellen und bewerten.*	Für den ergänzenden Standort Bredenbek (ebenfalls Edeka) werden nur geringe Auswirkungen erwartet, denen zudem durch eine Modernisierung des dortigen Marktes entgegengewirkt werden soll (vgl. anliegende Stellungnahme der Edeka Nord; siehe auch oben Stellungnahme Handelsverband Nord)
2. Landesplanung		
Landesplanung; 21.07.2017	*Vom Stand des Verfahrens…sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen…habe ich Kenntnis genommen.* *Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 17. November 2016 im Rahmen der erneuten Planungsanzeige … geäußert. Dabei hatte ich die Zustimmung der Landesplanung … unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die textlichen Festsetzungen sicherstellen, dass*	Kenntnisnahme

	• *ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 m2 VK inkl. Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich, Lotto und Postagentur, und* • *für den Bereich des Altbaus neben Gastronomie, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe nur kleinteiliger Einzelhandel in einer definierten Größenordnung (z. B. maximal 200 m2 VK je Ladenlokal)* *zulässig ist.* *Gegenüber dem Stand der erneuten Planungsanzeige vom 21. Oktober 2016 sind die Planinhalte konkretisiert bzw. modifiziert worden.* *1. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde, der den Planbereich derzeit weitgehend als gemischte Baufläche darstellt, soll im Rahmen einer parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 erfolgenden 2. Änderung zukünftig ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“, eine Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ und eine Maßnahmenfläche am nordwestlichen Plangebietsrand darstellen.* *2. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 sollen den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme vom 17. November 2016 entsprechend formuliert werden.* *3. Aufgrund des fehlenden, unmittelbaren Vorhabenbezugs soll darauf verzichtet werden, das benachbarte Mischgebiet („Künstlertürme“) in die Bauleitplanung einzubeziehen. Zusätzlich soll im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans darauf verzichtet werden, zwei weitere, nicht mit der vorliegenden Planung in Zusammenhang stehende Flächen („Ranzel“ und Bereich Sportplatz) in die Bauleitplanung einzubeziehen.* *Auf dieser Grundlage stehen Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ und den damit verfolgten Planungsabsichten in städtebaulich integrierter Lage des Ländlichen Zentralortes Felde nicht entgegen.*	
3. Öffentlichkeit		
	Siehe anliegendes Protokoll der Anhörung vom 12.09.2017	Kenntnisnahme (Anmerkung zum Aspekt Ladestation (auch) für Elektroautos: Es werden jeweils 2 Ladestationen für Fahrräder und PKW vorgesehen)

Bearbeitet: GRZwo Planungsbüro, Flensburg / Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel

Anlagen

- Stellungnahme Edeka zu Bredenbek
- Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

EDEKA
Handelsgesellschaft
Nord mbH

EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, PF 1540, 24505 Neumünster

Amt Achterwehr
Herrn Christian Jöhnk
Inspektor-Weimar-Weg 7

24239 Achterwehr

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Name: Jörg Menking
Telefon: +49 4321 985-145
Telefax: +49 4321 9843-628
joerg.menking@edeka.de
www.edeka.de/nord

Datum: 31.01.2018

Auswirkungen der geplanten EDEKA Erweiterung in 24242 Felde, Hasselrader Weg (EDEKA Schmoock) auf die Nahversorgung der Gemeinde Bredenbek

Sehr geehrter Herr Jöhnk,

der EDEKA Kaufmann Kai Scheller betreibt seit Juli 2007 in Bredenbek einen gut ausgelasteten Supermarkt, der in den letzten Jahren ein kontinuierliches Umsatzwachstum vorweist. Der Markt befindet sich im Ortszentrum von Bredenbek an der Kieler Strasse, die als lokale Hauptachse fungiert und ca. 1,5 km südwestlich des Standortes auf eine Anschlussstelle der A 210 führt. Der straßenverkehrlich gut erreichbare und integriert gelegene Standort ist für die Betreibung eines Supermarktes in Bredenbek gut geeignet. Das Einzugsgebiet für den Markt lässt sich in 2 Zonen gliedern.

Zone 1 (ca. 1.987 Einwohner) umfasst die Hauptsiedlungsgebiete der Gemeinden Bredenbek und Krummwisch. Sie wird im Norden durch den Nord-Ostsee-Kanal eindeutig begrenzt, wogegen das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA Neubaus EDEKA Schmoock in Felde zur Abgrenzung in südöstlicher Richtung dient.

Zone 2 (ca. 1.556 Einwohner) wird im Kern aus der westlich an Bredenbek angrenzenden Gemeinde Bovenau gebildet. Sie ist wettbewerbsfrei und der Fahr- und Zeitaufwand zu den nächsten Lebensmittelanbietern in den südöstlichen Vororten Rendsburgs ist von hier aus noch sehr hoch. Das sehr weitläufige und dünn besiedelte Einzugsgebiet bietet dem Supermarkt eine Betreibungsbasis, da der Markt dadurch auch nur mit sehr wenigen Lebensmittelanbietern im (Fern-) Wettbewerb steht. Die Wettbewerbssituation ist aufgrund der großen Distanzen zu weiteren Lebensmittelanbietern als schwach anzusehen. Dennoch sind Kaufkraftabflüsse aufgrund der geringen Handelszentralität von Bredenbek zu erwarten. Es wird nach Eröffnung des Marktes in Felde mit geringfügigen, temporären Umsatzeinbußen gerechnet.

Um diesem entgegen zu steuern hat sich Herr Scheller entschlossen, in diesem Jahr die komplette Kühlung und Teile der Einrichtung zu erneuern und seinen Markt zu modernisieren.

Der EDEKA Markt wurde von Herrn Scheller bis Juni 2022 direkt angemietet und der Vertrag kann noch bis zum Juni 2027 verlängert werden (weitere Vertragsverlängerungen befinden sich in Verhandlung).

Bei Rückfragen erreichen Sie Herrn Menking jederzeit gerne unter den o. a. Rufnummern.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Rainer Wülbern

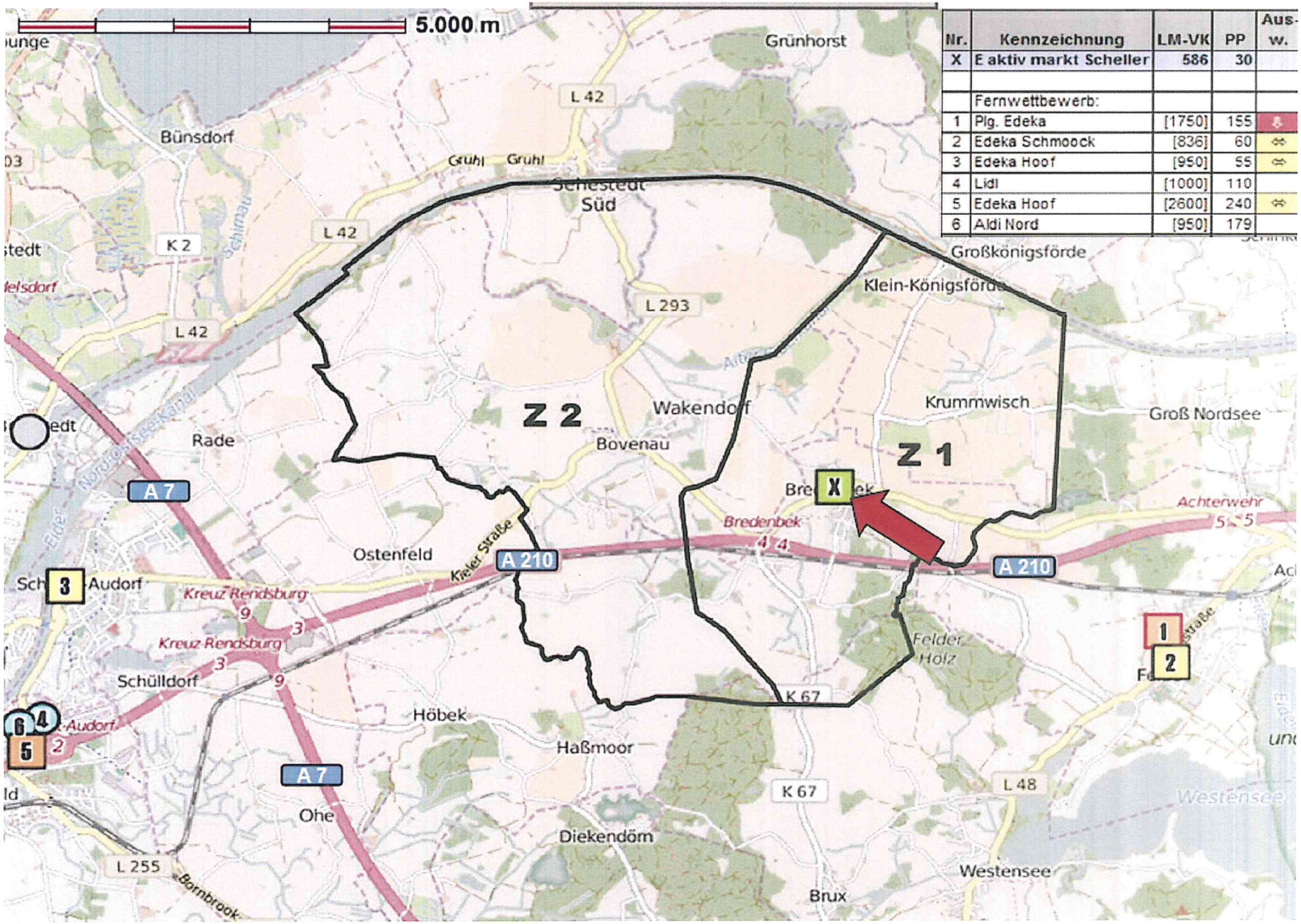
- Standortsicherung -

i. A. Jörg Menking

- Standortsicherung -

Anlage:

- Skizze Einzugsgebiet



Nr.	Kennzeichnung	LM-VK	PP	Aus-w.
X	E aktiv markt Scheller	586	30	
	Fernwettbewerb:			
1	Plg. Edeka	[1750]	155	
2	Edeka Schmoock	[836]	60	
3	Edeka Hoof	[950]	55	
4	Lidl	[1000]	110	
5	Edeka Hoof	[2600]	240	
6	Aldi Nord	[950]	179	

Gemeinde Felde: 2. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 12.09.2017, 19.00 – 19.45 Uhr im Gemeindezentrum Felde

Anwesende: ⇒ *siehe anlg. Anwesenheitsliste*

Ablauf:

1. Begrüßung / Eröffnung des Termins durch Herrn Schodt, Vorsitzender Planungs- und Umweltausschuss
2. Einführung (Hr. Groth, GR Zwo Planungsbüro):
   Erläuterung von Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung, Lage und Geltungsbereich des Plangebietes, Stand des Verfahrens und weiterer Verfahrensablauf, Hinweis auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung
3. Erläuterung der Planung, Stand Vorentwurf (Hr. Groth) anhand von Folien (s. Anlg.):
   Vorstellung der Projektplanung Edeka und des Vorentwurfs zum Bebauungsplan; angesprochene Aspekte sind im Wesentlichen Nutzung, Gestaltung, verkehrliche Erschließung, Eingriff-Ausgleich, Immissionsschutz
4. Erörterung:

Frage / Anregung	Antwort / Erörterung
- Ladestation auch für PKW (bislang vorgesehen nur für E-Bikes)	Sinnvoller Vorschlag („Tanken" während des Einkaufs); wird aufgenommen und weiter beraten
- Verkehrsberuhigung / Geschwindigkeitsdämpfung Dorfstraße	Die Planung wird absehbar keine signifikanten Änderungen der Situation hervorrufen, welche die Sichtweise der Verkehrsbehörden ändern könnte; anders ggf., wenn weitere Nutzungen hinzukommen (Amtsverwaltung?)
- Wann ist mit Vorlage der angesprochenen Gutachten (Verkehrsgutachten / Lärmgutachten) zu rechnen	Die Gutachten werden –zumindest mit den wesentlichen planungsrelevanten Aussagen- mit dem auszulegenden Planentwurf vorliegen.
- Die große Eiche am nördlichen Gebietsrand sollte erhalten werden.	Die Eiche steht knapp außerhalb des Baugrundstücks/des Plangebietes, ist also nicht Bestandteil dieser Planung.
- Wird der geplante Gehweg am Hasselrader Weg auch Radweg?	Nein; Verkehrsaufkommen und zulässige Geschwindigkeit (Tempo 30) rechtfertigen keine Separierung von Kfz- und Radverkehr.

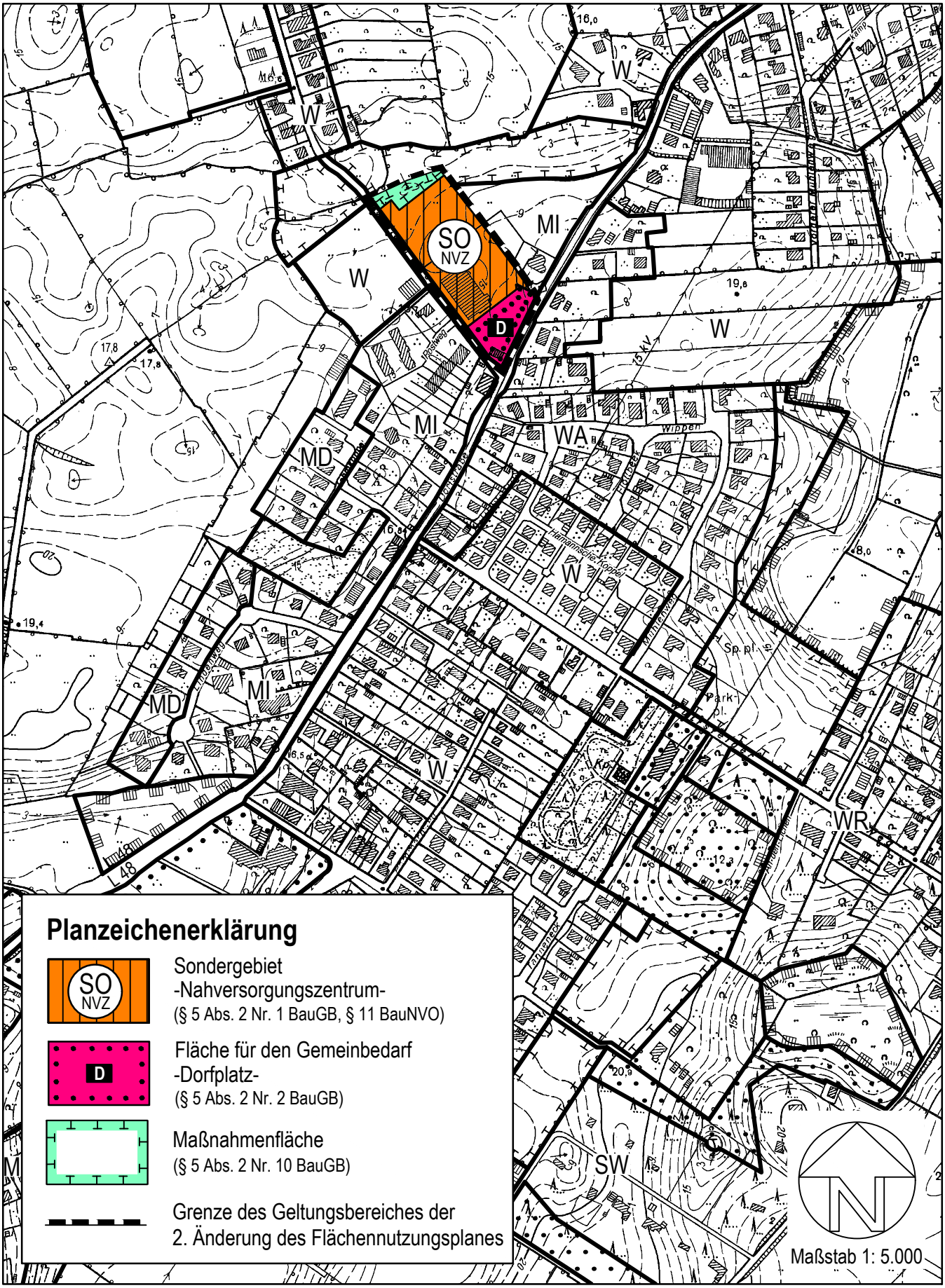
Neben den vorgenannten Aspekten werden noch allgemeine Verständnisfragen zum Planungsablauf, zu Inhalten des Lärmgutachtens usw. erörtert und beantwortet.

5. Um 19.45 Uhr schließt Herr Schodt mit Dank an alle Beteiligten den Anhörungstermin.

Aufgestellt: 13.09.2017

i.A. (Groth)

f.d.R. (Schodt)



Planzeichenerklärung

SO NVZ — Sondergebiet -Nahversorgungszentrum- (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

D — Fläche für den Gemeinbedarf -Dorfplatz- (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Maßnahmenfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Felde

Flächennutzungsplan

-Entwurf-

2. Änderung

Gemeinde Felde:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet „Dorfzentrum "

Begründung
(Teil I)

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im ländlichen Zentralort Felde soll der im Dorfzentrum gelegene Edeka-Markt durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Der Bereich des Dorfzentrums ist im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Mit der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes auf 1.800 m² ist der Markt nicht mehr mischgebietsverträglich, sondern bedarf der Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes, so dass sich das Planungserfordernis sowohl für einen Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt. Parallel zu dieser 2. Änderung des FNP wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

3. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Winkel von Dorfstraße (L 48) und Hasselrader Weg; es umfasst im Wesentlichen die Fläche des Dorfplatzes und das Gelände des bestehenden Edeka-Marktes sowie eine nordwestlich an die Stellflächen des Edeka-Marktes anschließende, z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

4. Zum Verfahren

Bereits am 14.03.2006 hatte die Gemeindevertretung die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch des Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ beschlossen. Wesentliches Planungsziel war seinerzeit gewesen, zur Sicherung und Stärkung des Dorfzentrums dem dort ansässigen Edeka-Markt Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Weiterhin sollten im Bebauungsplan der Dorfplatz und die benachbarten sog. Künstlertürme mit überplant werden; im Zuge der FNP-Änderung sollten gleichzeitig zwei weitere, nicht in Zusammenhang mit dieser Planung stehende Flächen (Ranzel und Bereich Sportplatz) mit abgearbeitet werden.

Während der damalige Planungsansatz von einer Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes und der Errichtung zusätzlicher Gebäude zur Unterbringung ergänzender Versorgungseinrichtungen ausgegangen waren, sieht das aktuelle Planungskonzept einen kompletten Neubau des Edeka-Marktes in der Tiefe der Fläche und –nach dessen Inbetriebnahme- den teilweisen Rückbau des Altgebäudes und die Umnutzung für zusätzliche Versorgungsangebote vor.

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele wird der B-Plan Nr. 23 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da kein unmittelbarer Bezug zum Vorhaben besteht, soll der Bereich der Künstlertürme nicht in den B-Plan und damit auch nicht in die FNP-Änderung einbezogen werden; gleichermaßen sollen die o.g. zusätzlichen Teilbereiche der FNP-Änderung, da ebenfalls ohne Bezug zum Vorhaben, nicht mehr Bestandteil dieser FNP-Änderung sein.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde der Aufstellungsbeschlüsse für die 2. Änderung des FNP in entsprechend modifizierter Form neu gefasst. Zwischenzeitlich wurde zum Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt und es wurde der hier vorliegende Planentwurf ausgearbeitet und von der Gemeindevertretung zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Entwicklung der Planung

Die mit der Aufstellung des B-Planes verfolgten Planungsabsichten wurden der Landesplanungsbehörde mit Planungsanzeige vom 21.10.2016 mitgeteilt. In ihrer daraufhin ergangenen Stellungnahme vom 17.11.2016 stellte die Landesplanungsbehörde fest, dass der ländliche Zentralort Felde mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich gemäß Abs. 5 der Ziff. 2.8 Landesentwicklungsplan (LEP 2010) grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche geeignet ist und dass der Planbereich im Ortskernbereich der Gemeinde Felde dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach dortigem Abs. 6 entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde die Zustimmung der Landesplanung zu den Planungsabsichten in Aussicht gestellt auf der Basis entsprechend im Bebauungsplan zu treffender Festsetzungen (ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 m^2 VK inkl. Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich, Lotto und Postagentur; für den Bereich des Altbaus neben Gastronomie, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe nur kleinteiliger Einzelhandel in einer definierten Größenordnung, z. B. maximal 200 m^2 VK je Ladenlokal).

Der Vorentwurf zu B-Plan und FNP-Änderung wurde dementsprechend ausgearbeitet und die Landesplanung hierüber im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung unterrichtet. In der daraufhin ergangenen Stellungnahme der Landesplanung vom 21.07.2017 wird bestätigt, dass auf dieser Grundlage Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfzentrum“ und den damit verfolgten Planungsabsichten in städtebaulich integrierter Lage des Ländlichen Zentralortes Felde nicht entgegen stehen.

6. Ziele und Inhalte der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Zentrum von Felde durch die mit dem Neubau einhergehende Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters und die sich aus der Nachnutzung des Bestandsgebäudes ergebenden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer, die Grundversorgung ergänzender Angebote.

Die Erweiterung des Vollsortimenters auf 1.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht die zukunftsfähige Aufstellung des Marktes mit einer nachfragegerechten Präsentation des Angebotes in Breite und Tiefe. Der Altbestand soll im rückwärtigen Bereich zurückgebaut werden, so dass die den Dorfplatz fassende Gebäudefront erhalten bleibt. Die verbleibenden ca. 800 m² Nutzfläche sollen für Angebote zur Verfügung stehen, die das Nahversorgungszentrum sinnvoll ergänzen. Es soll sich hier also, neben kleinen Ladengeschäften des Einzelhandels, um solche Betriebe und Einrichtungen handeln, die im Zusammenhang mit den täglichen Besorgungen auf den Publikumsverkehr („Laufkundschaft“) ausgerichtet zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen.

Damit werden die zentralen örtlichen Nahversorgungsangebote am bestehenden Standort weiter ausgebaut. Bereits bei Aufstellung der Gemeindeentwicklungsplanung und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den späten 1990er Jahren hatte die Gemeinde die zentral gelegene Fläche im Winkel von Dorfstraße und Hasselrader Weg als die geeignete Fläche zur Ansiedlung der gemeindlichen (Nah-) Versorgungseinrichtungen herausgearbeitet; dementsprechend wurde dort der jetzige Edeka-Markt angesiedelt. Ein hinsichtlich Lagegunst und Flächengröße auch nur annähernd vergleichbares Areal war und ist im Bereich der bebauten Ortslage nicht vorhanden.

Die Entwicklung „in die Tiefe“ entlang des Hasselrader Weges (statt –entlang der Dorfstraße- in die Breite) war zunächst vorwiegend dem Umstand geschuldet, die vorhandene Stellplatzanlage (einschließlich vorgesehener Erweiterung) gemeinschaftlich für Alt- und Neubau nutzen zu können, ohne diese um die vorhandenen „Künstlertürme“ herumbauen zu müssen. Zwischenzeitlich haben sich zudem für die dreieckige „Restfläche“ konkrete Nutzungsabsichten dahingehend ergeben, dass die Umsiedlung der Amtsverwaltung von ihrem jetzigen, nicht entwicklungsfähigen Sitz in Achterwehr an diesen Standort vorgesehen ist.

Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die nördlich anschließende Senke möglichst gering zu halten, wurde das Gebäude gegenüber der Planung des Vorentwurfs weiter nach Süden verschoben. Der Übergangsbereich vom Gebäude zur Senke soll als Grünlandfläche mit Gehölzgruppen ausgestaltet werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele sieht die vorbereitende Bauleitplanung der FNP-Änderung folgende Ausweisungen vor:

Die Fläche des Nahversorgungszentrums wird –analog zur Festsetzung im B-Plan Nr. 23- als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dargestellt.

Für die nordwestlich anschließende geplante Grünlandfläche erfolgt entsprechend eine Darstellung als Maßnahmenfläche.

Die Fläche des Dorfplatzes wird insgesamt undifferenziert als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen; auf die gesonderte Darstellung der –im B-Plan festgesetzten- kleinflächigen Grünflächennutzung des Dorfplatzes soll auf der Maßstabsebene des FNP verzichtet werden, zumal hier die Grünfläche „Dorfplatz“ als Unterfall der entsprechenden Gemeinbedarfsfläche zu betrachten ist.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten von der Dorfstraße (Stichstraße“ Am Dorfplatz“ als Hauptzufahrt) bzw. vom Hasselrader Weg aus.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Zuständig sind folgende Ver- und Entsorgungsträger:

Wasser: Wasserwerk des Amtes Achterwehr in Felde

Abwasser: Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH (AEAG), Klärwerk Holzkoppel

Strom / Gas: SH Netz AG

Wärme: Hanse Werk Natur

Telekommunikation: Deutsche Telekom GmbH; TNG Stadtnetz GmbH

Abfall: Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR)

8. Umwelt / Natur und Landschaft

Zu der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe gesonderten Teil II der Begründung) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Vertiefende Untersuchungen insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse wie auch bezüglich des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen und die erforderlichen Regelungen dort getroffen.

Demnach bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in einzelne Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung zu treffenden planerischen und sonstigen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu gewärtigen sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Felde mit den Zielen des Schutzes von Natur und Umwelt vereinbar ist.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Felde, am .....

- Bürgermeisterin-

Hinweis:

Zur Begründung gehört weiterhin der gesonderte Teil II (Umweltbericht)