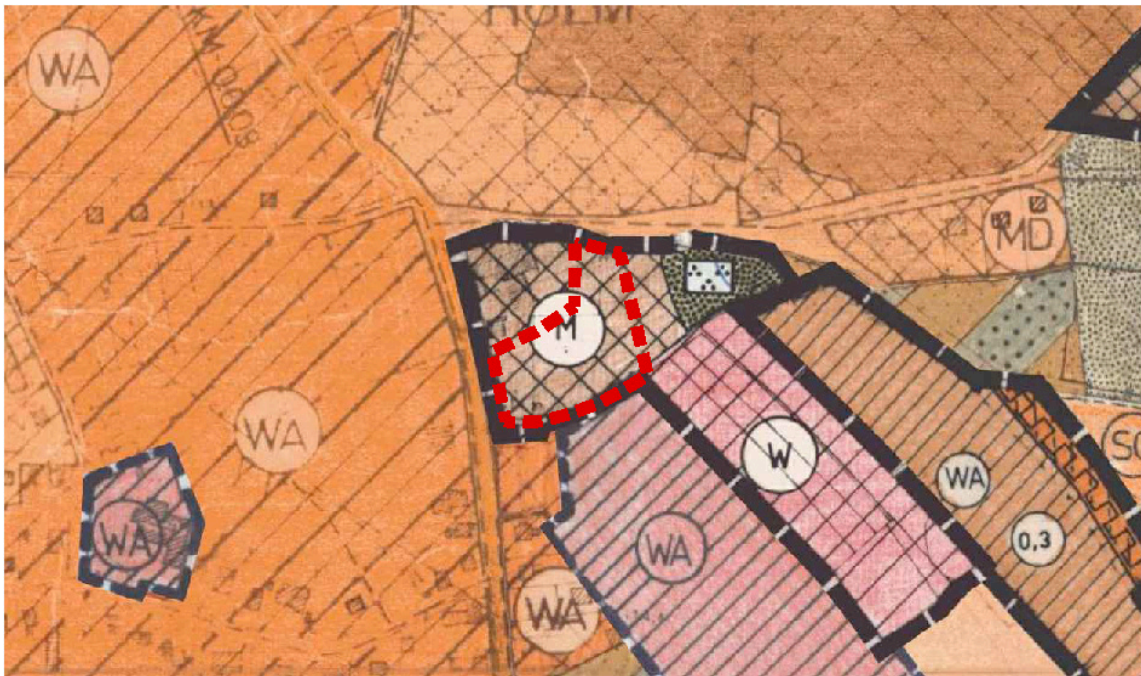


GEMEINDE HOLM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung

für das Gebiet: „Südlich der Straße im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B431)“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit rechtskräftigen Änderungen

Bearbeitet für die Gemeinde Holm:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 13. Mai 2015

Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	2
1.3. Beschreibung und Umfang des Plangebietes	2
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	3
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	7
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	7
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung - SO-N	8
4.1.2 PKW-Stellplätze	10
4.1.3 Private Grünflächen.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
4.2.2 Vollgeschosse	10
4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte	11
5. Gestalterische Festsetzungen	11
5.1 Einleitung.....	11
5.2 Werbeanlagen	11
5. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung.....	12
6. Immissionsschutzmaßnahmen	13
6.1 Lärmschutz	13
7. Artenschutz.....	15
8. Baumschutz.....	16
9. Klimaschutz	17
10. Kosten und Finanzierung.....	17
11. Flächenbilanzierung	17
12. Eigentumsverhältnisse	18

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung der Gemeinde Holm

für das Gebiet " Südlich der Straße im Sande, nördlich der Straße Achter de Möhl, Westlich der Rehnaer Straße und östlich der Hauptstraße (B431)"

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wieder.

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte - M 1 : 1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 40/13 der Flur 5 der Gemarkung Holm.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die die Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ darstellt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Holm beschloss am 05. März 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 2. Änderung nach § 12 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betrifft ein Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Holm. Der B-Plan Nr. 16- 2. Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 6.926 m². Damit fällt der B-Plan Nr. 16 – 2. Änderung unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

1.3. Beschreibung und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – 2. Änderung befindet sich im zentralen Teil, innerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinde Holm. Das Plangebiet wird nördlich von der Straße „Im Sande“, östlich von der Rehnaer Straße, südlich von der Straße „Achter de Möhl“ und westlich von der Hauptstraße (B431) begrenzt. Es handelt sich um ein markantes und zentrales Grundstück innerhalb der Gemeinde Holm.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern dicht bebaut. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich „Ladiges Gasthof“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.926 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) befindet sich die Gemeinde Holm innerhalb des 10km-Umkreises zu den Mittelzentren im Verdichtungsraum Wedel und Pinneberg sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Holm am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft, der jedoch den Plangeltungsbereich nicht mit erfasst. Ferner ist großflächig ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt, in dem auch die Gemeinde Holm liegt. Dem stehen die Planungsziele der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 nicht entgegen.



Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Wedel (Mittelzentrum im Verdichtungsbereich in etwa 3 km Entfernung in südlicher Richtung), Pinneberg (Mittelzentrum im Verdichtungsbereich in etwa 8 km Entfernung in nordöstlicher Richtung) und Uetersen (Unterzentrum in etwa 7 km Entfernung in nördlicher Richtung). Der Gemeinde Holm ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

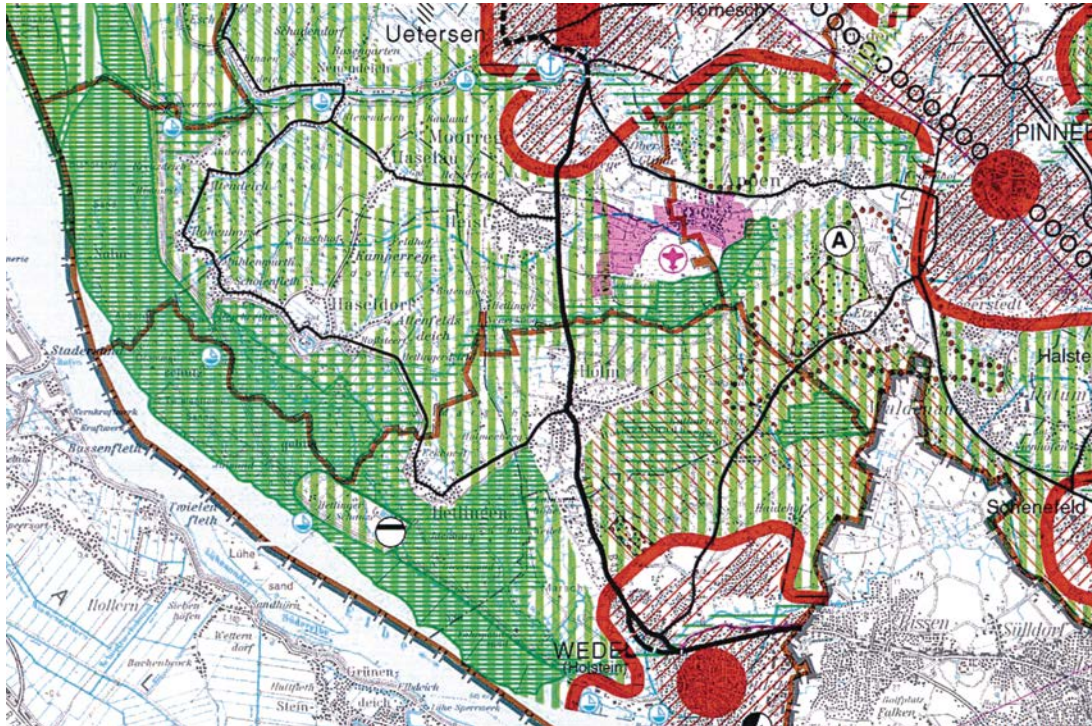
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestehen unter anderen darin, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Die Größe der Verkaufsflächen von Einzelhandelseinrichtungen soll sich an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausrichten.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion dürfen dabei Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben ausweisen (LEP, Ziele und Grundsätze, Ziff.2.8, Abs. 5Z). Von diesem Schwellenwert kann jedoch in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Daher besteht im Rahmen der Grundsätze und Ziele der Raumordnung ein erhöhter Abstimmungsbedarf der Gemeinde Holm mit dem benachbarten Mittelzentrum Wedel.

Die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein hat auf eine Voranfrage des Amtes Moorrege mit Angaben der Marktbetreiber hin in einer vorläufigen Stellungnahme deutlich gemacht, dass in diesem speziellen Fall die Möglichkeit einer Ausnahme im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP gerechtfertigt sein kann. Als Voraussetzung wurde genannt, dass die Verkaufsfläche die Grenze von 1.200 m² nicht überschreiten darf. Dies wird in Bezug auf die überörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wedel als raumverträgliche Obergrenze gesehen. Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer vorläufigen Stellungnahme im Ergebnis mitgeteilt: "Insoweit wird auf der Basis des Nachweises der Zustimmung des Mittelzentrums Wedel die Zustimmung der Landesplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Holm auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche (ggf. zzgl. Bäckerei/Backshop) in Aussicht gestellt."

Es wurden im Vorwege Gespräche mit Vertretern der Stadt Wedel geführt, die eine grundsätzlich positive Einstellung dem Vorhaben gegenüber zeigten. Ein endgültiges Votum wird die Stadt Wedel im Zuge der Abstimmung der Planung mit den Nachbarkommunen abgeben.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet an der Bundesstraße B431, die als überregionale Straßenverbindung eingestuft ist. Weitere Bindungen sieht der Regionalplan für den im Zusammenhang bebauten Teil der Gemeinde Holm nicht vor.



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht, bis auf die Ausweisung eines geplanten Wasserschutzgebietes, keine Bindungen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 – 2. Änderung vor. Ein Wasserschutzgebiet wurde bereits ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.



2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Das Grundstück befindet sich an einer markanten und zentralen Lage innerhalb der Gemeinde Holm. Seit ca. 20 Jahren befindet sich auf diesem Grundstück ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche bis 800 m², der die örtliche Bevölkerung, aber auch die Einwohner der umliegenden Gemeinden Hetlingen und Haseldorf mit Angeboten des täglichen Bedarfs versorgt. Damit entsprach die Größe der Verkaufsfläche lange den landesplanerischen Vorgaben.

Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers soll nun eine maßvolle und zeitgemäße Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Annahmestelle und Poststelle erfolgen. Die Gemeinde Holm beabsichtigt, mit dieser Ausweisung dem etablierten Verbrauchermarkt an der Wedeler Straße eine weitere Existenzmöglichkeit unter den heutigen Marktbedingungen zu ermöglichen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist städtebaulich dadurch begründet, dass die Gemeinde Holm auch für die umliegenden Gemeinden Hetlingen und Haseldorf eine gewisse Versorgungsfunktion übernimmt.

Diese Erhöhung der Verkaufsfläche macht eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan eine gemischte Baufläche festsetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 soll daher innerhalb des Plangeltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt werden.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm ist der Plangeltungsbereich als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll der gesamte Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Das entspricht der geplanten Nutzung des Grundstückes. Damit entspricht die geplante Festsetzung nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Anschluss an das verbindliche Bauleitplanverfahren erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Im Plangeltungsbereich ist die bestehende Bebauung mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgers vorgesehen. Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers soll ein Anbau an das Bestandsgebäude erfolgen und damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche von momentan 800 m² auf maximal 1.200 m² zzgl. Bäckerei/Backshop, Lotto-Annahmestelle und Poststelle ermöglicht werden. Eine Erhöhung des Baukörpers ist nicht geplant, wodurch sich der Baukörper weiterhin in die näherer Umgebung einfügen wird.

Im Rahmen der Modernisierung des Nahversorgers ist eine Erweiterung der erforderlichen Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Stellplatzanlage wurde dabei so konzipiert, dass die erhaltenswerten Bäume möglichst gering beeinträchtigt werden.

Das Baufenster orientiert sich am Bestandsgebäude des Nahversorgers und an der geplanten baulichen Erweiterung. Dabei wurde das Baufenster so festgesetzt, dass evtl. später erforderlich werdende geringe Lageänderungen möglich sind.

Die Zufahrt zum Grundstück und zu der Stellplatzanlage erfolgt sowohl über die Straße „Im Sande“ als auch über die Straße „Achter de Möhl“. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 431 wurde sowohl auf eine Ausfahrtmöglichkeit zur Straße „Achter de Möhl“ verzichtet als auch entlang der Bundesstraße B 431 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die nördliche Zufahrt zur Straße „Im Sande“ ist sowohl Einfahrt zum Grundstück aber auch gleichzeitig die einzige Ausfahrt vom Grundstück. Dadurch wird der ausfahrende Besucherverkehr auf die Straße „Im Sande“ geleitet und kann dadurch gezielt auf die Bundesstraße B 431 weitergeleitet werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandels-einrichtungen für die Nahversorgung - SO-N

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung" festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zzgl. Backshop, Lotto-Annahmestelle und Poststelle zulässig. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Shops darf 150 m² nicht überschreiten, damit sie in einem angemessenen Verhältnis zur Marktgröße stehen. Diese Ladengeschäfte sollen in einem Gebäude angesiedelt werden. Die Größe dieses Sonstigen Sondergebietes beträgt ca. 5.992 m².

Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Errichtung von einem Nahversorger mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Das Baufenster ist so gefasst, dass die geplante Modernisierung und Erweiterung durchgeführt werden kann. Die Baugrenze orientiert sich am Bestandsgebäude, erlaubt aber auch geringfügige Lageverschiebungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern, insbesondere im westlichen Bereich der geplanten Erweiterung.



Erweiterungsfläche – Ausschnitt aus dem Lageplan des Büros Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Albersdorf

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Vorgabe der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein und der Abstimmung der Planung mit den Belangen des Mittelzentrums Wedel auf 1.200 m² begrenzt. Zusätzlich werden kleine Ladengeschäfte zugelassen, die das Nahversorgungsangebot ergänzen. Dies sind eine Bäckerei oder ein Backshop, eine Lotto-Annahmestelle und eine Poststelle. Dies ist in dem bestehenden Ladengeschäft auch bereits vorhanden, allerdings unter sehr beengten Platzbedingungen.

Die oben angegebene Flächenbegrenzung kann nach der BauNVO nicht festgesetzt werden, da der Katalog des § 16 BauNVO dies nicht vorsieht (siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 3.4.2008 – 4 C 3.07). Die darin enthaltene Aufzählung ist abschließend. Es wird daher die Art der zulässigen Betriebe unter anderem über die höchstzulässige Verkaufsfläche im Sinne der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO enthaltenen Definition festgesetzt.

Im Obergeschoss des Marktgebäudes befinden sich Wohnungen. Die Zulässigkeit dieser Nutzung wäre nach der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 nicht mehr zulässig, da sie dem Gebietscharakter eines Sonstigen Sondergebietes nicht entspricht. Die Wohnungen sollen jedoch erhalten werden. Es wird deshalb für diese Wohnungen ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass die Wohnungen auch nach der Nutzungsänderung bestehen bleiben können. Auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb dieser Wohnungen sollen zulässig sein, sofern sie keine andere Beurteilung der Schallimmissionen mit sich bringen.

4.1.2 PKW-Stellplätze

Im Rahmen der Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgers ist auch die Erweiterung der Stellplatzanlage vorgesehen. Diese wurde in Abstimmung mit einem Baumgutachter so angelegt, dass die erhaltenswerten Bäume möglichst gering beeinträchtigt werden. Lediglich 2 Bäume, im Süden und im Westen des Plangeltungsbereiches, müssen im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt werden. Dabei handelt es sich um Bäume, die bereits Standortnachteile haben.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze mit wasserdurchlässigem Bodenbelag zu befestigen.

In der Planzeichnung ist durch Pfeile die Fahrtrichtung dargestellt, die auf innerhalb der Stellplatzanlage einzuhalten ist. Dies ist eine verkehrsregelnde Maßnahme und als solche im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Deshalb wurde eine Darstellung ohne Normcharakter gewählt. Diese Verkehrsregelung entspricht der jetzt vorhandenen, sie wurde lediglich auf die geplante Stellplatzanlage erweitert. Wesentlich ist dabei die Festlegung, dass von der Straße "Achter de Möhl" lediglich die Zufahrt zur Stellplatzanlage möglich ist, aber keine Ausfahrt auf diese Straße. Beides ist nur über die Zufahrt von der Straße "Im Sande" möglich. Diese Regelung dient der Sicherung des Verkehrsflusses auf der B 431 (siehe auch Kap. 5, Erschließungsmaßnahmen).

4.1.3 Private Grünflächen

Die maßvolle Erweiterung des Nahversorgers macht eine Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich. Dadurch gehen Grünflächen verloren. Eine Herrichtung neuer Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Bestandsgebäude mit der geplanten Erweiterung realisieren zu können. Die Überschreitungsmöglichkeit wird nicht beschränkt, beträgt also 50 % (bis zur Kappungsgrenze 0,8 - § 19 Abs. 4 BauNVO). Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück unterbringen zu können.

4.2.2 Vollgeschosse

Im Sonstigen Sondergebiet ist 1 Vollgeschoss zulässig. Dies ermöglicht die Einbindung in die Eigenart der näheren Umgebung, die überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht.

4.2.3 Firsthöhe, Bezugspunkte

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten ist die obere Asphaltkante der Straße „Im Sande“ in der Mitte des Grundstückerschließungsbereiches. Da dieser Punkt ca. 0,70 bis 0,75 m unterhalb des Erdanschlusses des vorhandenen Gebäudes liegt, wurde anstelle der tatsächlichen Gebäudehöhe von 11 m die höchstzulässige Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet auf 12 m begrenzt. Auch das entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung, die nur unwesentlich niedriger ausfällt.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sollen geregelt werden.

5.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Nahversorgung sind gewerbliche Tätigkeiten zulässig, für die in der Regel vor Ort sichtbar geworben wird. Die Höhe der Werbeanlagen soll ortsverträglich gestaltet werden. Pylone und Fahnenmasten sollen nur an der Plangebietsgrenze entlang der B 431 aufgestellt werden. Andere Werbeanlagen abseits des Gebäudes sollen die Fläche von 6 m² und die Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Reflektierende, blinkende und sich bewegende Werbeträger – diese mit Ausnahme von Fahnen - sind wegen ihres Störungseffektes auf angrenzende Wohnnutzungen ausgeschlossen.

5. Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung

Die **Zufahrt** zum Grundstück erfolgt sowohl über die Straße „Im Sande“ als auch über die Straße „Achter de Möhl“. Sie mündet auf die Stellplatzanlage des Nahversorgers. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der Bundesstraße B 431 ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt die Ausfahrt vom Grundstück wie bisher nur über die Straße „Im Sande“.

Die fußläufigen Zuwegungen erfolgen über die Straßen „Im Sande“ und „Achter de Möhl“ aber auch über einen Fußgängerweg von der Bundesstraße B 431.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der umgebenen Straßen.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG innerhalb der umgebenen Straßen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch den Abwasser-Zweckverband Pinneberg (azv). Das Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet. Im Übrigen soll das Regenwasser vor Ort versickern. Das von der Stellplatzanlage abfließende Wasser wird nach Abstimmung mit dem Baumgutachter der mit dem Baum bestandenen Grünfläche zugeleitet.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Unterflur-Hydranten in der näheren Umgebung.

Hinweise auf **Altlasten** oder Altstandorte liegen nicht vor.

6. Immissionsschutzmaßnahmen

6.1 Lärmschutz

Vom Büro BLB-Wolf wurde eine schalltechnische Prognoseuntersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Untersucht wurden Gewerbe- und Verkehrslärm vor maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Marktes und vor den Wohnungen im Obergeschoss des Marktgebäudes. Die Beurteilung des Gewerbelärms erfasst auch den vorhandenen und geplanten PKW-Stellplatz. Außerdem wurde der Standort der Glascontainer schalltechnisch bewertet.

Das Gutachten geht von folgenden **Voraussetzungen** aus:

- Kein Betrieb des Marktes in der Zeit von 20:00 Uhr bis 08:00 Uhr.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen.
- Nettoverkaufsfläche maximal 1.200 m² (zuzüglich der Fläche für die Bäckerei, die Lottoannahme und die Postannahme).
- Keine Warenanlieferungen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr.
- Maximal 750 Kunden-PKW pro Tag.
- Maximaler Schallleistungspegel der Kältetechnik (Verflüssiger, ggf. Klimagerät) $L_{WA,Gesamt} \leq 65$ dB(A). Die Quelle Q7 wird auf dem Dach des Vorbaus am nördlichen Rand angeordnet: Mindestabstand vom akustischen Schwerpunkt der Quelle zum Immissionsort IO 18 $\geq 12,5$ m.
- Maximaler Schallleistungspegel der Lüftungstechnik (Verflüssiger, ggf. Klimagerät) $L_{WA,Gesamt} \leq 65$ dB(A). Die Quelle Q8 wird auf dem Dach des Vorbaus am nördlichen Rand angeordnet: Mindestabstand vom akustischen Schwerpunkt der Quelle zum Immissionsort IO 18 $\geq 12,5$ m.

Ergebnisse der Untersuchungen zum **Gewerbelärm**:

In diese Untersuchung wurden alle vom Markt ausgehenden Geräusche einschl. der Kühl- und Lüftungstechnik, der Ablieferungen und des anlagenbezogenen Verkehrs (PKW-Stellplatz mit An- und Abfahrt) einbezogen.

Für die Bewertung der von einer Stellplatzanlage ausgehenden Schallemissionen wird üblicherweise die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrundegelegt. Die geht für einen kleinen Verbrauchermarkt (bis 5.000 m² Verkaufsfläche) von 1.899 PKW-Bewegungen, und damit von gerundet 950 Kunde-PKW pro Tag aus. Von diesen Werten soll nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Der Edeka-Markt Paulsen hat eine innerörtliche Lage, ist also gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen. Die Beobachtungen des Marktbetreibers führen ebenfalls zu einer deutlich abweichenden Einschätzung. Es wurde daher, abweichend von der Parkplatzlärmstudie, von 750 Kunden-PKW pro Tag ausgegangen.

Immissionsorte wurde in der Nachbarschaft des Marktes und an den im Obergeschoss befindlichen Wohnungen festgelegt. Die Berechnungen ergaben eine Unterschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm, die jedoch das Irrelevanzkriterium (Unterschreitung der Orientierungswerte um mehr als 6 dB(A)) nicht erfüllte. Aus dem Grunde wurden die von den Betrieben in der Umgebung des Marktes – Mazda-Händler Hans O. Tietje, Dunckers Gasthof, Gasthof Ladiges – ausgehenden Emissionen anhand von Betriebsbefragungen in die Untersuchung eingestellt. Zusammen mit den vom Markt ausgehenden Emissionen, unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung, wurde die Gesamtbelastung ermittelt. Auch diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte der TA Lärm, die für die umgebenden Nutzungen anzusetzen sind.

Der Markt ist nur während der Tageszeit (nach Tz. 6.4 der TA Lärm 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, hier noch weiter reduziert) geöffnet. Auch Anlieferungen finden nur während der Tageszeit statt, und auch außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Tz. 6.5 der TA Lärm – 6:00 bis 7:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr). In der Nachtzeit sind daher lediglich die dauerhaften Geräusche der Kühl- und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen. Im Ergebnis wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm für die Nachtzeit erfüllt, die vom Markt ausgehenden Geräusche unterschreiten an den festgelegten Immissionsorten die zulässigen Orientierungswerte um mehr als 6 dB(A).

Daraus ergibt sich das **Fazit**, dass die geplante Erweiterung des Marktes aus städtebaulicher Sicht zu keinen Konflikten mit der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft führt.

Ergebnisse der Untersuchungen zum Verkehrslärm:

In diese Untersuchungen wurden die von dem Verkehr auf der B 431 ausgehenden Immissionen, die auf den Plangeltungsbereich einwirken, einbezogen. Die besonders schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Wohnungen im Obergeschoss des Marktgebäudes.

Die Verkehrszahlen wurden beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein erfragt und mit der üblichen Größenordnung des voraussichtlichen Verkehrszuwachses in den nächsten Jahren auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Die Rechnung erfolgt, um nicht nur den derzeitigen Verkehr zu berücksichtigen, sondern der Berechnung eine Gültigkeit für die Zukunft zu geben.

Die so errechneten Verkehrszahlen führten zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Das Marktgebäude, und damit auch die im Obergeschoss befindlichen Wohnungen, befinden sich im Lärmpegelbereich II. Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen nicht festzusetzen. Die Vorgaben der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II werden durch die Bauausführung nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung bereits eingehalten.

Ergebnisse der Untersuchungen zum Aufstellungsort für die Altglas-Sammelcontainer:

Die Lärmeinwirkung auf die Umgebung, die von Altglas-Sammelcontainern ausgeht, hängt von deren Nutzungsintensität ab. Erhebungen dazu liegen nicht vor. Daher wurde eine Untersuchung des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz zu Altglas-Sammelcontainern zugrundegelegt. Es wurde unterstellt, dass die Container nicht lärmgemindert sind. Dies ist bei den meisten Altglas-Sammelcontainern der Fall.

Bei dem angenommenen Durchschnittswert von maximal 50 Personen, die an einem Tag Altglas in den Container werfen, wird der Orientierungswert der TA Lärm für das angrenzende Mischgebiet von 60 dB(A) überschritten. Bei dem Einsatz vom lärmarmen Containern wird dieser Wert, isoliert betrachtet, eingehalten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Markt wird er aber auch dann überschritten. Beim Ausleeren der Container in den LKW wird außerdem der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) ebenfalls überschritten. Der Containerstandort innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 ist deshalb aus schalltechnischer Sicht nicht nachbarschafts-verträglich.

7. Artenschutz

Der Plangeltungsbereich wird bereits als Gelände für einen Lebensmittelmarkt mit PKW-Stellplatzanlage genutzt. Westlich des Marktgebäudes befindet sich eine Freifläche. Innerhalb dieser Fläche ist eine Rasenfläche vorhanden, innerhalb der Bäume stehen. Die Bäume unterliegen einer gesonderten Bewertung (siehe Kap. 9 Baumschutz) und werden hier nicht näher beschrieben.

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine weitere, z.T. sehr schmale Rasenfläche vorhanden. Entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein bepflanzter Lärmschutzwall.

Insgesamt sind die Freiflächen intensiv gepflegt. Das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. Der bepflanzte Lärmschutzwall wurde nicht näher betrachtet, da er nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bestehen bleiben muss.

Die Bäume dienen sicher Brutvögeln als Fortpflanzungsstätte. Ob Fledermausquartiere vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es stehen 3 Bäume zur Fällung an. Dies sind eine Eiche an der südlichen Grundstücksgrenze und eine weitere Eiche an der westlichen Grenze, ferner ein Laubbaum nördlich des Marktes. Die beiden letzteren Bäume haben zu geringe Stammumfänge, als dass Fledermausquartiere vorhanden sein könnten. Die Eiche an der südlichen Grenze muss vor der Fällung auf mögliche Fledermausquartiere untersucht werden.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, bzw. dem durch gezielte Nachsuche zu begegnen ist, wurde auf einen artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

8. Baumschutz

Von der Firma Osbahr GmbH wurde ein Baumschutzgutachten erarbeitet. Beurteilt wurde, ob die Anlage des PKW-Stellplatzes nach dem in der Planzeichnung dargestellten Konzept baumverträglich möglich ist, bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind, um eine Beeinträchtigung vorhandener Bäume zu vermeiden.

Das Stellplatzkonzept wurde in Abstimmung mit dem Baumgutachter so ausgearbeitet, dass größtmöglicher Baumschutz gewährleistet ist. Diese Abstimmung umfasst auch die Festlegung, dass 2 Bäume gefällt werden sollen, um den Erhalt der wesentlich größeren Eiche, die zentral in der Rasenfläche steht, zu gewährleisten. Die zu fällenden Eichen stehen an der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Eiche an der südlichen Grenze wurde bereits baumchirurgisch behandelt. Sie ist standsicher und würde sich auch weiter entwickeln. Die Prognose für diesen Baum ist aber nicht so günstig wie die der oben erwähnten deutlich größeren Eiche. Die Eiche an der westlichen Grenze ist noch deutlich kleiner. Sie steht direkt an dem Gehweg an der B 431 und hebt den Pflasterbelag dieses Weges bereits beträchtlich an. Wenn auf der anderen Seite die Stellplatzanlage gebaut wird, wäre dieser Baum von beiden Seiten von befestigten Flächen eingeschlossen. Damit wäre die Entwicklungsprognose negativ. Eine Ersatzpflanzung für diese beiden Bäume ist nicht erforderlich, da die Gemeinde Holm, nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt.

Die vom Baumgutachter durchgeführten Wurzelsondierungen haben ergeben, dass für den Bau der Stellplatzanlage nach dem in der Planzeichnung enthaltenen Konzept keine zusätzlichen Baumschutzmaßnahmen erforderlich sind – das bedeutet, nicht über die bei Baumaßnahmen in Baumnähe üblichen Schutzmaßnahmen hinaus. Der Schutz der Bäume vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen gehört zu diesem Erfordernis. Sollten vom Stellplatzkonzept, das in der Planzeichnung dargestellt ist, abweichende Abgrabungen im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume erforderlich sein, müssen diese baumpflegerisch begleitet werden, da sich das beigefügte Gutachten nicht bezieht.

An der Zufahrt von der Straße "Im Sande" steht eine weitere Eiche. Im Kronentraufbereich befindet sich ein Stellplatz für Glascontainer. Dieser Stellplatz soll bei Bedarf in 2 PKW-Stellplätze umgebaut werden. Um einen Eingriff in den Wurzelraum des Baumes zu vermeiden, ist diese Umwandlung nur möglich, wenn das Niveau dieser gepflasterten Fläche nicht verändert wird. Sollte das so nicht möglich sein, wäre ein Umbau baumchirurgisch zu begleiten.

9. Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung gerecht durch:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerörtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die vorgesehene, kompakte Siedlungsstruktur vermeidet unnötige Bodenversiegelung.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Durch die kompakte Hausform ist optimale Wärmdämmung möglich. Auch das führt zu geringerem CO₂-Ausstoß.
- Die optimale Ausrichtung des Baukörpers eignet sich für innovative Techniken der Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie)

10. Kosten und Finanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Planbegünstigten tragen die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Kosten für eine zusätzliche Erschließung entstehen der Gemeinde nicht, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist. Infrastrukturfolgekosten sind aus dem Grunde ebenfalls nicht zu erwarten.

11. Flächenbilanzierung

Sonstiges Sondergebiet	5.992 m ²
Private Grünflächen	934 m ²
Plangeltungsbereich	6.926 m²

12. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Holm, den

Der Bürgermeister