

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

BEGRÜNDUNG

7. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 24 „FELDSTRAßE 1 - 3“

Baugebiet: (Stadt Reinfeld (Holstein), zwischen Lübecker Chaussee und Feldstraße)
(Gemarkung Neuhof, Flur 6, Flurstücke 25/105, 157 und 25/114)



Übersichtskarte o. M. (Quelle: Google Earth Pro, abgerufen Januar 2026)

Verfahrensstand: Entwurf,
Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2026

I. Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Rechtliche Grundlagen	6
2.2 Verfahrensvermerke	7
2.3 Untersuchungen	7
2.4 Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
2.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.4.2 Flächennutzungsplan	14
2.4.3 Landschaftsplan	15
2.4.4 Geltendes Planungsrecht	16
2.4.5 Ortsentwicklungskonzept	16
2.4.6 Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)	17
3. Plangebiet	18
3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse / Nutzungsstruktur	18
3.2 Bestandssituation	20
3.3 Denkmalschutz	22
4. Planvorhaben / städtebauliches Konzept	22
5. Planinhalt und Festsetzungen	24
5.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) – Lebensmitteleinzelhandel	26
5.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) – Sonderposten Baumarkt	30
5.1.3 Gewerbegebiet (GE)	32
5.2 Maß der baulichen Nutzung	33
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	33
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe (GH)	35
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	36
5.4 Nebenanlagen	37
5.5 Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien	37
5.6 Verkehrliche Erschließung	38
5.7 Ruhender Verkehr	39
5.8 Naturschutz und Landschaftspflege	40
5.8.1 Ausgangssituation	40
5.8.2 Eingriffssituation	40
5.8.3 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Verlusten und Beeinträchtigungen	40

5.8.4 Fläche zur Aufschüttung	43
5.8.5 Artenschutz	43
5.9 Immissionsschutz	44
5.10 Abwägung Umweltschutzgüter	46
5.11 Ver- und Entsorgung	48
5.11.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung	48
5.11.2 Entwässerungskonzept	48
5.12 Örtliche Bauvorschriften	49
5.13 Hinweise	50
6. Kosten und Durchführungsvertrag	52
6.1 Kosten	52
6.2 Durchführungsvertrag	52
7. Flächenzusammenstellung	53
8. Billigung	53

II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum II (2004)	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2005)	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2013)	16
Abbildung 5: Geltungsbereich der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24	19
Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan	24

Planverfasser:
E & P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de



1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass und Ziel der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 - 3“ der Stadt Reinfeld (Holstein) ist die beabsichtigte langfristige Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet der Stadt Reinfeld (Holstein). Die Vorhabenplanung sieht vor, einen bislang auf den Flurstücken 157 und 25/114 der Gemarkung Neuhoof, Flur 6, bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 800 m² innerhalb des Plangebietes an einen neuen Standort auf dem Flurstück 25/105 der Gemarkung Neuhoof, Flur 6 zu verlagern und in einem neu zu errichtenden Gebäude als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² moderat weiterzuentwickeln.

Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und an aktuelle betriebliche sowie funktionale Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels angepasst werden. Insbesondere für die südlich der Bahnlinie vorhandenen Wohngebiete soll hierdurch ein leistungsfähiger und zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort erhalten und gestärkt werden.

Auf den bisher genutzten Flächen des Penny-Marktes auf den Flurstücken 157 und 25/114 ist zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe, ein Sonderposten Baumarkt vorgesehen. Dabei sollen ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Dadurch wird das Versorgungsangebot der Stadt Reinfeld (Holstein) durch einen Fachmarkt ergänzt und die Versorgungsstruktur weiter gestärkt.

In einem weiteren, südlichen Bestandsgebäude befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit Textilwaren als Kernsortiment. Dieser Bestandsbetrieb ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung. Die entsprechende Teilfläche wird daher gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) arrondierend in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Einzelhandelsbetrieb widerspricht mit Sortiment und Größe den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Reinfeld (Holstein), so dass er planungsrechtlich nicht gesichert werden soll. Künftig soll die Möglichkeit bestehen, den Standort an dieser Stelle um eine verträgliche gewerbliche Nutzung sinnvoll zu ergänzen.

Die planungsrechtliche Erforderlichkeit der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 - 3“ ergibt sich daraus, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße und Grootkoppel“ für Teile des Plangebietes derzeit ein Gewerbegebiet festsetzt. Auf Grundlage dieser Festsetzung kann der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb nicht entwickelt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Der südliche Plangebietsteil auf den Flurstücken 157 und 25/114 sowie die südlich angrenzende nähere Umgebung befinden sich bislang außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort derzeit nach § 34 BauGB.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird Bestandteil der Satzung der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden sämtliche Festsetzungen bisher geltender Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes außer Kraft gesetzt und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung konkretisiert. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem der Vorhabenträgerin und der Stadt Reinfeld (Holstein) geschlossen, der ergänzende Regelungen sowie eine Umsetzungsverpflichtung innerhalb bestimmter Fristen enthält. Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Die 7. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 - 3“ wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da

- der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen verfolgt,
- einen Beitrag zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung leistet,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb der im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt (zugrunde liegt eine überbaubare Grundfläche von ca. 13.658 m²)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Gleichwohl verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010 301, ber. 486), zuletzt geändert am 30. September 2024 (GVObI. S. 734), bleiben unberührt.

2.2 Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom __.__.202__. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.202__ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.reinfeld.de.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Reinfeld (Holstein) hat am __.__.20__ dem Entwurf der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung wurden in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.reinfeld.de veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.20__ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.20__ in Kraft getreten.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand __.__.20__). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

2.3 Untersuchungen

Die von der Stadt Reinfeld (Holstein) bereitgestellte Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021
- Regionalplan für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein (2004)
- Landschaftsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) (2013)
- Ortsentwicklungskonzept der Stadt Reinfeld (Holstein) (2024)
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein)

- Anlage 1 - Gründungsbeurteilung (Burmann, Mandel + Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, September 2023)
- Anlage 2 - Orientierende Altlastenuntersuchung (Burmann, Mandel + Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, September 2023)
- Anlage 3 - Auswirkungsanalyse (CIMA Beratung + Management GmbH, Januar 2026)
- Anlage 4 - Ergänzende Einordnung Nachnutzung Penny-Altstandort (CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2026)
- Anlage 5 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung (E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Mai 2026)
- Anlage 6 - Zwischenbericht Artenschutzfachliche Bauwerksbegehung und ornithologische Begehung (Florian Gloza-Rausch, Mai 2026)
- Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Mai 2026)
- Anlage 8 - Entwässerungskonzept Regenwasser und Schmutzwasser (MHB GmbH, März 2026)
- Anlage 9 - Ergänzende wasserwirtschaftliche Stellungnahme Nr. 26.023 – 2 (MHB GmbH, Mai 2026)
- Anlage 10 - Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Reinfeld (Holstein) (CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2025)

2.4 Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP) vom 17. Dezember 2021 und in dem Regionalplan Planungsraum II vom 24. September 2004, dargelegt.

Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt, konkretisieren dessen Vorgaben und setzen diese bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) – Fortschreibung 2021 teilt das Land Schleswig-Holstein in ländliche Räume, Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sowie Ordnungsräume ein und gibt hierfür spezifische Entwicklungsziele vor. Außerdem stellt der LEP das Zentralörtliche System als räumliches Schwerpunktsystem dar, um die Daseinsvorsorge im Land langfristig zu sichern. Darüber hinaus legt der LEP die zentralen Orte, die Stadtrandkerne, die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sowie die weiteren Gemeinden mit einer besonderen Funktion als Schwerpunkte für Wohnungsbau und gewerbliche Entwicklung fest. Die Gesamtfortschreibung des LEP ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten.

Der LEP stellt die Stadt Reinfeld (Holstein) als „Unterzentrum“ in einem Ordnungsraum dar, die zugleich einen Äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt bildet. Durch den Siedlungskern der Stadt Reinfeld (Holstein) verläuft eine Landesentwicklungsachse. Zudem ist das Stadtgebiet

als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Aus dem Norden kommend sowie südlich des Stadtgebiets verläuft eine Biotopsverbundachse.

Der Verlauf der von Westen nach Osten verlaufenden Bundesautobahn A1 ist dargestellt. Ebenfalls verläuft von Westen nach Osten die Bundesstraße B75 sowie die zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke, welche die Stadt Reinfeld (Holstein) unter anderem mit dem westlich liegenden Mittelzentrum Bad Oldesloe verbindet.

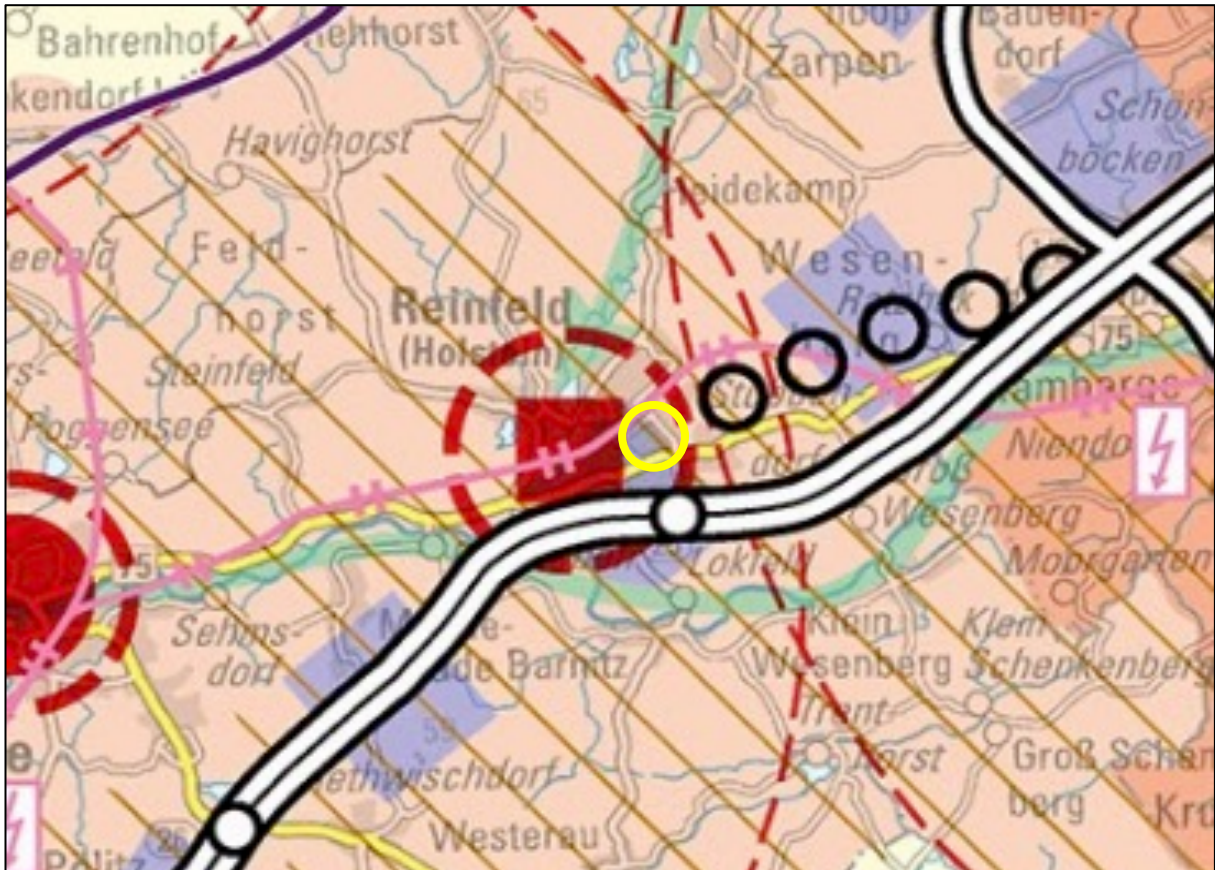


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie ein nicht zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant sind, sind folgende im LEP 2021 enthaltenen Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung (G) zu berücksichtigen:

LEP 2021 Abschnitt 2.2 Ziffer 2 G

„In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. [...] Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.“

LEP 2021 Abschnitt 2.2 Ziffer 4 G

„In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein er-

höhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung treffen.“

LEP 2021 Abschnitt 3.1 Ziffer 3 Z + G

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.“

„Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind.“

LEP 2021 Abschnitt 3.1 Ziffer 5 G

„Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines Zentralen Ortes gehen.

Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der Zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.1.3 Ziffer 1 Z + G

„Allgemein wird die Funktion von Unterzentren zur Bereitstellung und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs definiert. In dieser Funktion sind Unterzentren zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

„Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.“

LEP 2021 Abschnitt 3.7 Ziffer 1 G

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.8 Ziffer 1 G

„Kommunen sollen bei der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Auch bei räumlichen Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge, beim Einzelhandel, beim Verkehr sowie der Freiraumsicherung soll zunehmend gemeindeübergreifend agiert werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.9 Ziffer 6 G

„[...] Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein.

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 1 G

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein

breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 2 G

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 3 Z

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

[...] Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgungsdiensten,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)).“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 4 Z

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 5 Z

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mitnahmerversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mitnahmerversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 6 Z

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 7 Z

„Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 8 G

„Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 9 Z

„Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 7 und 11 kann im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 10 G

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

LEP 2021 Abschnitt 3.10 Ziffer 11 Z

„Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit den landesplanerischen Zielen dieses Abschnittes unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnittes die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
- keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
- auch die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch die Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtigungsverbot (Absatz 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.“

Durch die vorliegende Planung liegt kein Widerspruch zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vor, da den genannten Zielen des LEP entsprochen wird.

2.4.1.1 Regionalplan Planungsraum II

In der seit 2004 geltenden Fassung des Regionalplans werden räumliche Vorgaben und Entwicklungsziele dargestellt, die Entwicklung soll dabei nachhaltig und ausgewogen gestaltet werden. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist in dem Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt und in dem für den durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich werden keine funktionalen Aussagen getroffen.

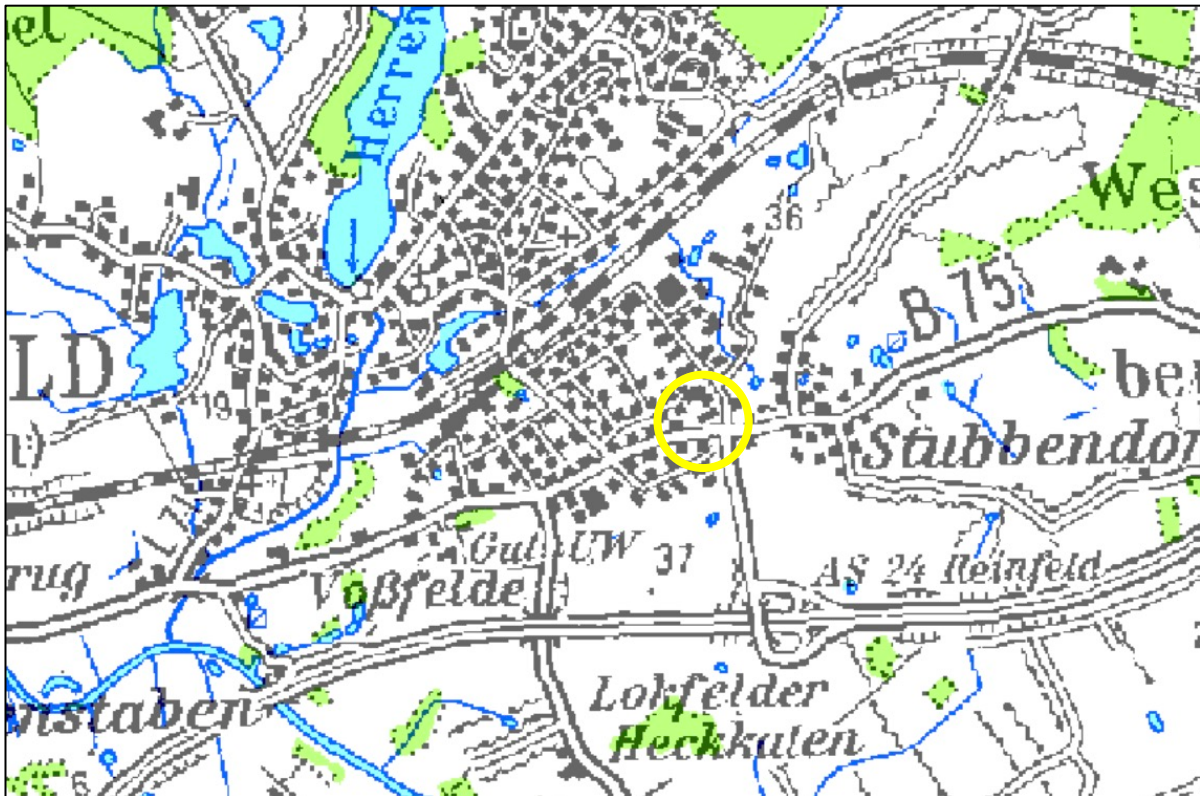


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum II (2004)

2.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde mit Beschluss vom 15.06.2005, der Genehmigung durch die höhere Landesbehörde vom 01.12.2005 und der Bekanntmachung am 28.12.2005 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Das Plangebiet grenzt westlich an eine Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO an. Südlich, unterhalb der Bundesstraße B75, grenzt eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Zudem befindet sich angrenzend am südwestlichen Rand des Plangebietes eine kleine Parkfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzung sollen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert werden. Die beabsichtige Entwicklung von den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann nicht aufbauend auf den Darstellungen im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 entwickelt werden. Mithin ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Aufstellung von Bauleitplänen, für welche das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet wird, kann jedoch ohne vorherige oder parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Als einzige Bedingung verlangt das Baugesetzbuch, dass durch die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan darf hierbei nicht unverändert bleiben, sondern muss „im Wege der Berichtigung“ gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist durch die Planung, die sich eng an der bisherigen Nutzung orientiert, weiterhin von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Entsprechend wird im Rahmen der Berichtigung für den Bereich des Vorhabengebiets eine Sonderbaufläche dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2005)

2.4.3 Landschaftsplan

Dem Landschaftsplan wurde am 18.01.2001 von der Ratsversammlung festgestellt. Aufgabe ist die Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Sicherung der weiteren Siedlungs- und Nutzungsentwicklung.

Das Gebiet ist als Baufläche und zur Bebauung vorgesehene Fläche ausgewiesen. Der Grünstreifen, welcher westlich des Plangebiets angrenzt, ist als Aufschüttung mit Gehölzbestand und ergänzender Anpflanzung dargestellt. Weitere funktionale Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen sind für das Plangebiet im Landschaftsplan nicht getroffen worden. Somit widerspricht die Vorhabenplanung dem Landschaftsplan nicht.

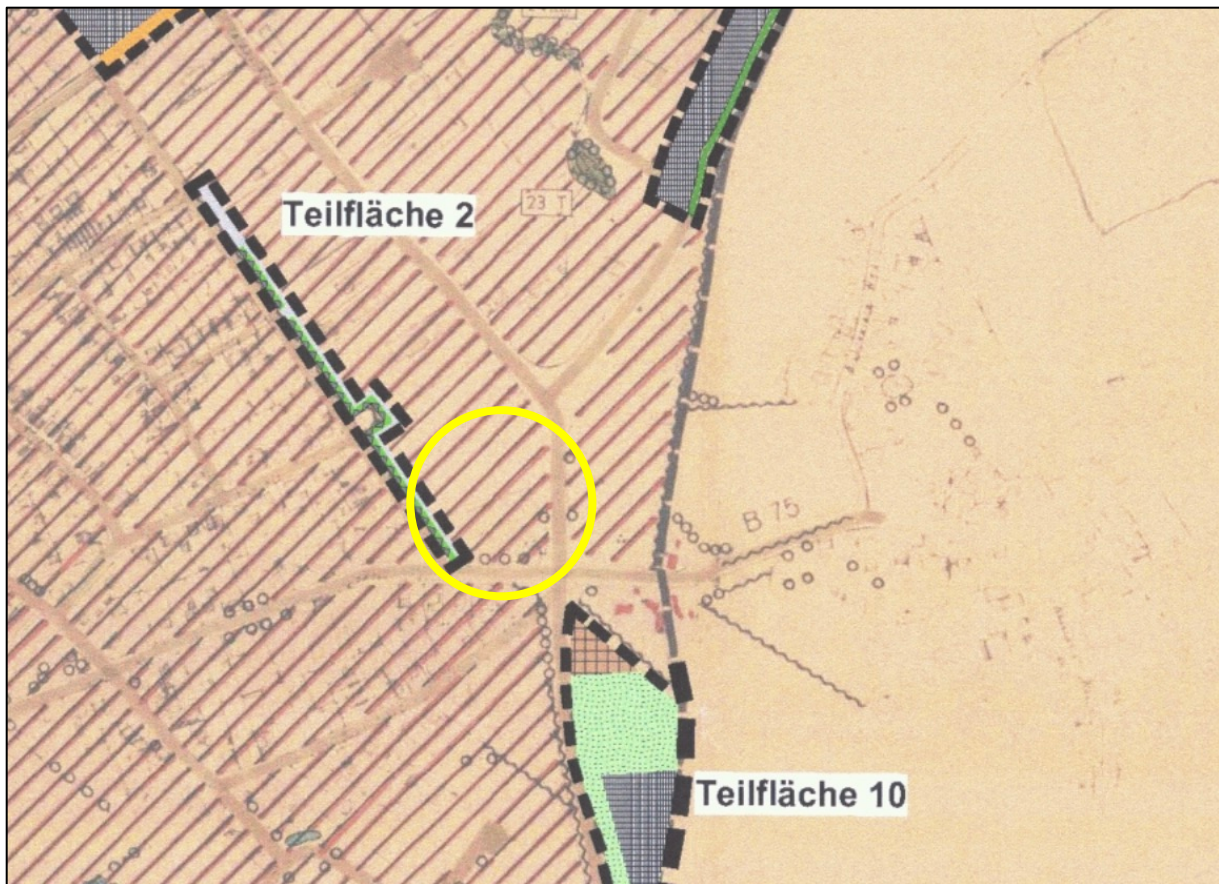


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2013)

2.4.4 Geltendes Planungsrecht

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Feldstraße und Grootkoppel“. Dieser schafft die Grundlage für ein Gewerbegebiet und es gelten bisher die folgenden Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,8
- GFZ 1,0
- FH 12 m über Straßenniveau

Für das südliche Plangebiet bestehen keine geltenden Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Wesentlichen nach § 34 BauGB, d.h. einem Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

2.4.5 Ortsentwicklungskonzept

Im Dezember 2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) das Ortsentwicklungskonzept beschlossen, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Im Fokus des Konzepts steht die Frage, inwiefern sich die Stadt Reinfeld (Holstein) in Zukunft entwickeln soll. Es wird als verbindliche Handlungsempfehlung für die zukünftige Entwicklung der Stadt gesehen, in dem Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Dabei wurde das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Zentraler Bestandteil der Erarbeitung des Konzeptes, war eine umfassender Prozess der Bürgerbeteiligung.

Im Konzept ist festgehalten worden, dass der Erhalt und die Erweiterung des Versorgungsangebotes gewünscht wird. Insbesondere wird im Ortsentwicklungskonzept die Erweiterung des Versorgungsangebot durch einen Baumarkt. Reinfeld (Holstein) ist als Unterzentrum eingestuft und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich. Vor diesem Hintergrund erscheint es zweckmäßig, das vorhandene Nahversorgungsangebot weiterzuentwickeln und langfristig zu stärken, um auch den benachbarten Gemeinden eine angemessene Versorgung zu sichern.

Zudem betont das Ortsentwicklungskonzept die Bedeutung einer nachhaltigen Flächennutzung und der Nutzung bereits baulich geprägter bzw. erschlossener Flächen. Neue Versiegelung soll möglichst begrenzt werden.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes, da sie zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Versorgungsfunktion Reinfelds als Unterzentrum beiträgt. Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels wird die Nahversorgung sowohl für die Bevölkerung der Stadt als auch für den zugeordneten Nahbereich gestärkt. Ergänzend greift die Berücksichtigung eines Sonderposten-Baumarkts einen im Beteiligungsprozess benannten Bedarf nach zusätzlichen Versorgungsangeboten auf. Zugleich ist die Planung in eine bereits gewerblich und einzelhandelsbezogen geprägte Standortstruktur eingebunden.

2.4.6 Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)

Die Stadt Reinfeld (Holstein) verfügt über eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2025), die als städtebauliche Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dient. Ziel des Konzeptes ist es, die Versorgungsfunktion der Stadt Reinfeld (Holstein) als Unterzentrum zu sichern, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu stärken sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu schützen.

Das Einzelhandelskonzept stellt fest, dass die Stadt insgesamt über eine gute Einzelhandelsausstattung verfügt. Der Einzelhandel übernimmt nicht nur eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden des raumordnerisch zugewiesenen Nahbereichs. Gleichzeitig bestehen aufgrund der Wettbewerbslage zu den nahegelegenen Zentren Lübeck und Bad Oldesloe nur begrenzte Spielräume für eine wesentliche Ausweitung der Einzelhandelszentralität. Vor diesem Hintergrund liegt der Schwerpunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen sowie auf dem Schutz der Innenstadt.

Als zentraler Versorgungsbereich wird die Reinfelder Innenstadt festgelegt. Sie übernimmt die wesentliche Versorgungsfunktion für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sowie für ergänzende Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Nutzungen. Das Einzelhandelskonzept weist darauf hin, dass die Innenstadt durch Leerstände, mindergenutzte Flächen und einen zunehmenden Bedeutungsverlust vor Herausforderungen steht. Daher sollen zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen künftig vorrangig auf die Innenstadt gelenkt und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gesteuert bzw. begrenzt werden.

Für den Bereich Feldstraße/Grootkoppel beschreibt das Einzelhandelskonzept eine gewerblich geprägte Standortlage mit bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, darunter insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote sowie weitere Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt. Für diesen Standort wird empfohlen, zusätzliche An-

siedlungen mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Kernsortimenten auszu-schließen, um Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu vermei-den. Zugleich sollen Modernisierungen und bestandssichernde Erweiterungen des vorhande-nen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels möglich bleiben, soweit sie dem Erhalt der Ver-sorgungsfunktion dienen und städtebaulich verträglich sind.

Der Bebauungsplan greift diese Zielrichtung auf. Die vorgesehene moderate Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels an der Feldstraße dient der zeitgemäßen Weiterent-wicklung und Bestandssicherung bestehender Versorgungsangebote. Damit wird keine neue Einzelhandelslage begründet, sondern ein vorhandener Standort innerhalb einer gewerblich geprägten Lage geordnet weiterentwickelt. Die Planung ist vor diesem Hintergrund als be-standssichernde Maßnahme im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu verstehen. Die Zuläs-sigkeit großflächigen Einzelhandels ist dabei auf die im Bebauungsplan näher bestimmten Nutzungen und Verkaufsflächen zu begrenzen, um die Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung städtebaulich zu steuern.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Ansiedlung eines Sonderposten-Baumarktes mit nicht zentrenrelevantem Sortiment vor. Dies entspricht der im Einzelhandelskonzept formulier-ten Zielsetzung, Entwicklungsspielräume außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ins-besondere für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu eröffnen. Auch das vorgesehene Ge-werbegebiet soll nur solche Einzelhandelsnutzungen zulassen, die keine Beeinträchtigung der Innenstadt erwarten lassen. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandels-nutzungen sollen daher ausgeschlossen bzw. nur in dem städtebaulich begründeten Umfang zugelassen werden.

Mit der Planung wird das Einzelhandelskonzept als städtebauliche und raumordnerische Handlungsgrundlage berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die vorhandenen Ver-sorgungsstrukturen an der Feldstraße bestandssichernd weiterzuentwickeln, zugleich aber die Entwicklung der Reinfelder Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Die Steuerung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen dient damit der geordneten Einzel-handelsentwicklung im Stadtgebiet und der Umsetzung der im Einzelhandelskonzept formu-lierten Ziele.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage / Abgrenzung / Größe / Eigentumsverhältnisse / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 - 3“ liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Reinfeld (Holstein). Es umfasst die Flurstücke 25/105, 157 und 25/114 der Gemarkung Neuhof, Flur 6, sowie Teilbe-reiche angrenzender Flächen. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13.658 m². Hiervon entfallen rund 12.392 m² auf das Vorhabengebiet sowie ca. 1.266 m² auf die arrondierend einbezogene Teil-fläche. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Gewerbe- und Einzel-handelsgebäude mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.300 m². In diesem sind derzeit

ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie ein Bekleidungsgeschäft mit ca. 500 m² Verkaufsfläche untergebracht. Die zugehörigen Freiflächen sind überwiegend befestigt und dienen als Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Lagerhallen älteren Baujahres. Darüber hinaus bestehen dort die baulichen Reste eines ehemaligen Gebäudes, das nach einem Brandereignis bis auf die Sohlplatte sowie Teile der Außenwände zurückgebaut wurde. Auch in diesem Bereich sind die Freiflächen überwiegend versiegelt.

Das Umfeld des Plangebietes ist sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich sowie nordöstlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an, darunter ein Logistikunternehmen. Auch südlich der Lübecker Chaussee befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Im westlichen und östlichen Umfeld liegen dagegen überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft ein schmaler Grünzug mit integriertem Fußweg, der eine räumliche und städtebauliche Trennung zwischen dem Gewerbe- und Einzelhandelsstandort sowie den angrenzenden Wohngebieten bildet.

Im Süden grenzt die Lübecker Chaussee an das Plangebiet, im Osten die Feldstraße. Südöstlich befindet sich zudem eine Fläche mit technischer Infrastruktur zur Energieversorgung. Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Feldstraße.

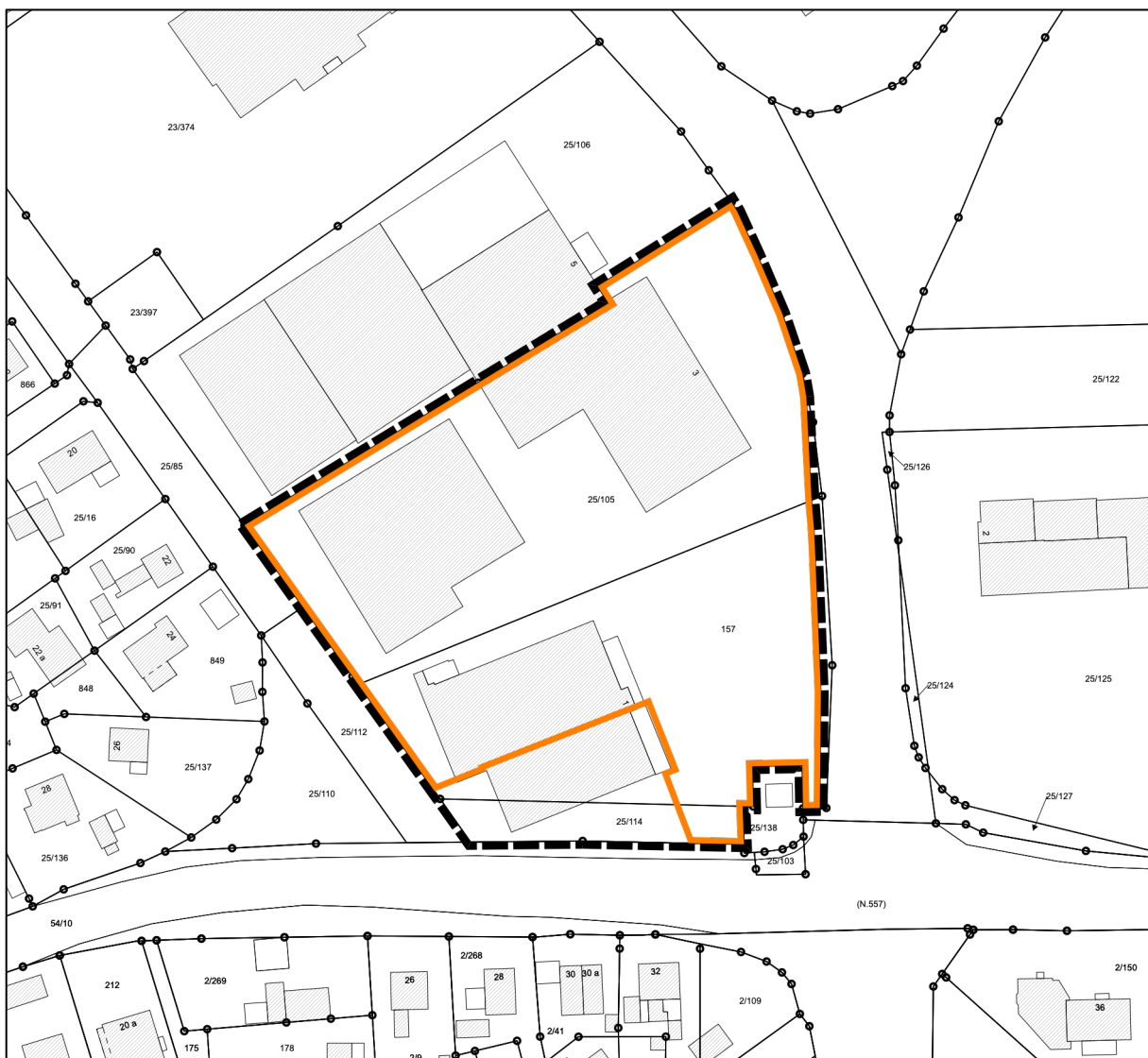


Abbildung 5: Geltungsbereich der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24

3.2 Bestandssituation

Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich maßgeblich über die östlich angrenzende Feldstraße erschlossen. Die Feldstraße trifft südöstlich des Plangebietes auf die Lübecker Chaussee (B 75). Südlich der Kreuzung setzt sich die Verkehrsachse als Nordstormarnstraße fort, über die eine Anbindung an die südlich verlaufende Bundesautobahn 1 (A1) besteht. Hierdurch ist sowohl die örtliche als auch die überörtliche Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet. Die Lübecker Chaussee (B 75) stellt darüber hinaus eine leistungsfähige Ost-West-Verbindung dar und bindet unter anderem die benachbarte Gemeinde Wesenberg an.

Die Feldstraße wird derzeit durch die Stadt Reinfeld (Holstein) im Rahmen eines separaten Straßenbauvorhabens überplant und ausgebaut. Die baulichen Maßnahmen haben bereits begonnen. Vorgesehen sind insbesondere eine Neuordnung der Verkehrsflächen, die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich Grootkoppel sowie der leistungsfähige Ausbau der Straße einschließlich der Geh- und Radwege. Die geplanten Veränderungen der Verkehrsinfrastruktur werden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus gut an den ÖPNV des Hamburger Verkehrsverbundes (hvv) angebunden. Nördlich des Plangebietes befindet sich die barrierefreie Bushaltestelle „Reinfeld, Grootkoppel“, die fußläufig in einer Entfernung von ca. 150 m erreichbar ist. Die Haltestelle wird durch die Buslinien 8130 und 8134 sowie durch den AST bedient, die unter anderem den etwa 1.000 m nördlich gelegenen Regionalbahnhof Reinfeld (Holstein) anbinden. Über den Regionalbahnanschluss bestehen schienengebundene Verbindungen unter anderem in Richtung Hamburg Hauptbahnhof, Lübeck Hauptbahnhof sowie Bad Oldesloe Hauptbahnhof.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist gut in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Südlich des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen Straßenseite der Lübecker Chaussee ein gemeinsamer Geh- und Radweg in Ost-West-Richtung, über den unter anderem eine Verbindung zur östlich angrenzenden Nachbargemeinde Stubbendorf besteht. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich ergänzend ein weiterer Gehweg.

Entlang der östlich angrenzenden Feldstraße sind auf der östlichen Straßenseite voneinander getrennte Geh- und Radwege vorhanden. Diese ermöglichen insbesondere eine direkte Anbindung an den Bahnhof Reinfeld (Holstein) sowie an weitere innerörtliche und überörtliche Ziele. Auf der westlichen Seite der Feldstraße besteht zusätzlich ein eigenständiger Gehweg.

Ergänzend verläuft westlich des Plangebietes ein Fußweg innerhalb des angrenzenden Grünzuges, der ebenfalls durch den Radverkehr genutzt werden kann und eine zusätzliche Wegeverbindung in Richtung Bahnhof Reinfeld (Holstein) bietet.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Floristischer Bestand

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von randlichen Gehölzstrukturen geprägt durch einen hohen Anteil überbauter, versiegelter Flächen ohne Vegetation. Im zentralen Plangebiet ist eine junge Strauch-Baumhecke vorhanden, die eine optische und funktionale Trennung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Gebietes bildet. Darüber hinaus ist der vorhandene Parkplatz sowie der westliche Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes durch eine weitere Baumreihe eingefasst.

Westlich des Plangebietes schließt eine großkronige Baumreihe an, die parallel zu dem von Süden nach Norden verlaufenden Grünzug verläuft. Diese Baumstruktur dient als Abgrenzung zwischen dem angrenzenden Wohngebiet und dem Gewerbegebiet und erfüllt dabei sowohl städtebauliche als auch ökologische Funktionen.

Potenzial, artenschutzrechtlich relevanter Arten

Im Rahmen von Begehungen im April und Mai 2026 wurden durch Dipl. Biol. Gloza-Rausch im Plangebiet Vogelarten der Gehölz- und Saumstrukturen singend bzw. revieranzeigend festgestellt; dies sind Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*). Die zentral im Plangebiet befindliche Strauch-Baumhecke weist aufgrund ihrer Struktur und ihres überwiegend jungen Gehölzbestandes dagegen kein relevantes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf.

Zudem wurden im Rahmen der o. a. Begehungen am östlichen Bestandsgebäude Potenzial für Fledermaus geeignete Spalten- und Hohlraumstrukturen festgestellt. Hinweise auf aktuellen Fledermausbesatz wurden nicht festgestellt.

Es wurden außerdem gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling und Rauschwalben bzw. besetzte Nester am Gebäude nachgewiesen. Das westliche Gebäude bietet dagegen keine besonderen Habitatpotenziale.

Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Boden

Zur Ermittlung der vorhandenen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Baugrunduntersuchungen mit insgesamt 17 Kleinrammbohrungen vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass die oberflächennahen Schichten durch anthropogene Eingriffe in weiten Teilen verändert sind.

Auf dem Grundstück Feldstraße 1, mit den Flurstücken 25/114 und 157, ist die Geländeoberfläche im Süden, Westen und Norden des Gebäudes nahezu vollständig befestigt, wobei im Westen und Norden auch unbefestigte Teilflächen vorhanden sind. Unterhalb des Pflasters bzw. unmittelbar ab der Geländeoberfläche wurden in der gesamten Untersuchungsfläche Auffüllungen festgestellt. Diese setzen sich aus Sanden mit Fremd Beimengungen wie Ziegel-, Beton- und Asphaltresten, relativ reinen aufgefüllten Sanden sowie aufgefülltem Geschiebelehm und -mergel mit Betonresten zusammen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt bis zu 1,9 m, im Mittel etwa 1,2 m. Darunter folgen natürlich anstehende, bindige Geschiebeböden aus Lehm (stellenweise) und Mergel, die lokal umgelagert vorliegen. Innerhalb dieser Schichten wurden Sandbänder und sandige Zwischenlagen nachgewiesen.

Auf dem Grundstück Feldstraße 3, mit dem Flurstück 25/105, wurde eine weitgehend versiegelte Oberfläche festgestellt, bestehend aus Betonsteinpflaster und Asphaltbelägen. Unbefestigte Bereiche sind lediglich in den Randzonen, insbesondere am westlichen Rand, vorhanden. Auch hier wurden unterhalb der befestigten Oberflächen durchgehend Auffüllungen angetroffen. Diese bestehen aus Sanden mit Fremd Beimengungen wie Ziegel- und Betonresten, vereinzelt auch Schluffbrocken und Kies, aus relativ reinen aufgefüllten Sanden sowie aus aufgefülltem Geschiebelehm und -mergel. Die Auffüllungen erreichen Dicken von bis zu 1,4 m, im Mittel etwa 0,8 m. Im Anschluss folgen Schichten aus Geschiebemergel mit eingelagerten Sandbändern und sandigen Schichten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in beiden Teilbereichen des Plangebiets oberflächennahe, inhomogene Auffüllungen vorhanden sind, die auf frühere bauliche oder nutzungsbedingte Eingriffe zurückzuführen sind. Die darunter liegenden natürlichen Substrate bestehen vorwiegend aus Geschiebemergel und -lehm mit sandigen Zwischenlagen. Diese Bodenverhältnisse sind bei der weiteren Planung insbesondere im Hinblick auf die Gründungsverhältnisse, das Niederschlagswassermanagement sowie mögliche Altlastenpotenziale zu berücksichtigen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zumindest in Teilflächen des Grundstücks möglich.

Altlasten

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Altlastenauskunft bestehen für die untersuchte Fläche keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer weder für den Menschen noch für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderung.

Kampfmittel

Gemäß der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein wird die Stadt Reinfeld (Holstein) nicht als Stadt mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Zudem konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung stellt somit keine Kampfmittelverdachtsfläche dar, weshalb hinsichtlich der durchzuführenden Baumaßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmäler.

Archäologie

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG SH die Grundstückseigentümerin und die Leitung der Arbeiten.

4. PLANVORHABEN / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die 7. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 – 3“ dient der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet der Stadt Reinfeld (Holstein). Hierzu ist die moderate Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangebietes sowie die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines eingeschossigen Neubaus für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Penny-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf dem Flurstück 25/105 der Gemarkung Neuhoof, Flur 6 vor. Im Zuge der Umsetzung werden die auf dem Grundstück vorhandenen Lagerhallen zurückgebaut. Der beste-

hende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf den Flurstücken 157 und 25/114 wird künftig aufgegeben und durch einen Sonderposten Baumarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment nachgenutzt. Darüber hinaus bleibt ein weiterer Gebäudeteil mit bestehender Einzelhandelsnutzung erhalten. In diesem Bereich befindet sich derzeit ein Bekleidungsgeschäft (KiK). Dieser Bestandsbetrieb ist nicht Bestandteil der konkreten Vorhabenplanung und wird daher lediglich arrondierend gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung erfolgt nicht. Nach Aufgabe der derzeit bestehenden Nutzung sind ausschließlich Betriebe gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig.

Zur gestalterischen Aufwertung des Gesamtstandortes ist vorgesehen, die Fassadengestaltung der Bestandsgebäude an den geplanten Neubau anzupassen, um ein einheitliches und qualitätsvolles Erscheinungsbild des Standortes zu schaffen.

Der Standort westlich der Feldstraße verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der umliegenden Wohngebiete eignet sich der Standort in besonderer Weise für die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung.

Die bestehende Stellplatzanlage zwischen den Gebäuden und der Feldstraße wird im Zuge der Planung vollständig neu geordnet und erweitert. Durch die funktionale Neuorganisation der Stellplatz- und Erschließungsflächen entsteht eine klare und leistungsfähige innere Erschließungsstruktur. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind insgesamt 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen werden ergänzend E-Ladesäulen sowie eine erhöhte Anzahl an Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

Zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehr wird die Anlieferung des Penny-Marktes sowie des Sonderposten Baumarktes im nordwestlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebietes angeordnet. Hierdurch werden die Anlieferverkehre räumlich vom öffentlichen Kundenbereich getrennt, wodurch sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Aufenthaltsqualität innerhalb der Stellplatzanlage verbessert werden. Die mögliche Anlieferung des künftigen Gewerbegebietes im Arrondierungsbereich kann südlich des geplanten Gebäudekörpers erfolgen.

Das Grundstück ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt. Grünstrukturen befinden sich derzeit überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes sowie innerhalb eines Grünstreifens zwischen den Flurstücken 157 und 25/105, der im Zuge der Neuordnung des Standortes entfällt. Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereichsrandes werden weitgehend erhalten und in das Freiraumkonzept integriert. Ergänzend sind Neupflanzungen insbesondere entlang der Feldstraße, innerhalb der Stellplatzanlage sowie zur rückwärtigen Seite des Neubaus vorgesehen.

Durch die Weiterentwicklung eines bereits bebauten und erschlossenen Standortes wird keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen erforderlich. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Alternative Standorte wurden nicht weiterverfolgt, da es sich um die Modernisierung und funktionale Neuordnung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandortes mit geeigneter verkehrlicher Anbindung und Einbindung in das Siedlungsgefüge handelt. Innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Anordnungsvarianten geprüft. Die gewählte Lösung gewährleistet eine funktional und städtebaulich schlüssige Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der Anforderungen an Erschließung, Freiraumgestaltung und Grundstücksausnutzung.



Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die 7. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Feldstraße 1 – 3“ dient der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargelegten städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts zur Neuordnung und langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein). Wesentliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes mit Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderposten Baumarkt) einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

1. Bebauungsplan
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und
3. Durchführungsvertrag.

Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende sogenannte Verweisungsfestsetzung getroffen:

„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.1)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag und damit auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine weitere, untergeordnete Nutzung gewünscht wird. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, indem der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags der Neubau des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sowie die Ansiedlung eines Sonderposten Baumarktes mit ebenerdiger Stellplatzanlage an jeweils exakt bestimmten Stellen des Plangebietes vorgesehen.

Einschränkende Regelungen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind u.a. nur insoweit erforderlich, um sicherzustellen, dass das Plangebiet vor Beeinträchtigungen in seiner Funktion geschützt wird sowie damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich des Einzelhandelsangebots nicht den landesplanerischen Zielsetzungen widerspricht. Dabei ist sicherzustellen, dass das Vorhaben in seiner Funktion als wichtiger Baustein der Nahversorgung gesichert und stabil vor Beeinträchtigungen geschützt wird.

Im lediglich gem. § 12 Abs. 4 BauGB arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen südlichen Teilbereich des Plangebiets (heutige KiK-Fläche) hingegen sind alle Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Vorhabengebietes und des Regelungsbereiches des Durchführungsvertrags.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes und aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen sowie der Art des Vorhabens erfolgt die Festsetzung von zwei Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur funktionalen Gliederung des Standortes werden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“
- Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Sonderposten Baumarkt“

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 157 und 25/114 der Gemarkung Neuhoof mit dem bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (Bekleidungsgeschäft) arrondierend einbezogen, für die ein Gewerbegebiet festgesetzt wird (vgl. Kapitel 5.1.3 Gewerbegebiet).

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) – Lebensmitteleinzelhandel

Kern des Vorhabens ist die Errichtung eines neuen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Penny-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² innerhalb des Plangebietes. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in hierfür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen kerngebietstypisch verdichteten Bereich handelt, zugleich jedoch ein städtebaulich etablierter und verkehrlich gut erreichbarer Nahversorgungsstandort gesichert und weiterentwickelt werden soll, erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der geplante Neubau übernimmt künftig eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für den südlichen Stadtbereich von Reinfeld (Holstein). Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Funktion und Vorhabenplanung wird das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)“. Mit der geplanten Verkaufsfläche von rund 1.000 m² handelt es sich bei dem Vorhaben um einen typischen Nahversorgungsbetrieb, der der wohnortnahen Versorgung dient und zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstruktur im südlichen Stadtgebiet beiträgt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung und zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" der Stadt Reinfeld (Holstein) trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„In dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" ist ausschließlich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Die Verkaufsfläche des SO 1 darf höchstens 1.000 Quadratmeter betragen. Der Anteil von Rand- und Aktions-sortimenten des aperiodischen Bedarfs darf 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.2)

Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² wird der im Verträglichkeitsgutachten untersuchte Betriebstyp planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird ausgeschlossen, dass sich die Verkaufsfläche über das gutachterlich bewertete Maß hinaus entwickelt. Damit wird eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt in ihrer Funktion als Hauptgeschäftsbereich vermieden. Insgesamt weist die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes ein übliches Maß auf. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnt der im Plangebiet zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb dadurch, dass auf 10 vom Hundert der jeweiligen Verkaufsfläche beliebige Rand- und Aktions-sortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel aperiodische Waren wie z.B. Schreibwaren oder Heimtextilien, aber auch saisonale Sortimente oder

befristete Angebote (z. B. aus dem Gartenbedarf). Die Zulässigkeit begrenzter Rand- und Aktionssortimente entspricht den betriebswirtschaftlichen Anforderungen moderner Lebensmittelmärkte und ermöglicht eine sinnvolle Ergänzung des Grundversorgungsangebotes, ohne eine eigenständige zentrenrelevante Angebotsstruktur zu begründen. Aufgrund der flächenmäßigen Begrenzung ist keine regionale Ausstrahlung zu erwarten. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Neubau

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs erstellt. Untersuchungsanlass der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die geplante Modernisierung und bestandsorientierte Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs Penny am Standort. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche des Penny-Marktes rund 800 m². Die Verkaufsfläche soll im Rahmen des Neubaus zukünftig auf 1.000 m² erhöht werden.

Vor dem geplanten Hintergrund ist grundsätzlich eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021) durchzuführen sowie die Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Reinfeld (Holstein) (vgl. Kapitel 2.4.6 Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Reinfeld (Holstein)) zu prüfen, um die raumrelevanten Auswirkungen zu evaluieren. Relevant ist die Darstellung und Bewertung, ob und in welchem Umfang durch das Planvorhaben Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Reinfeld sowie der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs erhalten bleibt und weiterhin gestärkt werden kann. Zudem müssen insbesondere das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot geprüft werden. Eine Nachnutzung des Altstandortes durch einen weiteren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb wird ausgeschlossen.

Auswirkungen des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens wurde zunächst die bestehende Wettbewerbssituation im Stadtgebiet betrachtet. Der zentrale Versorgungsbereich "Innenstadt" wird im Bereich der Nahversorgung im Wesentlichen durch einen Lebensmittelfrischemarkt geprägt. Weitere Lebensmitteleinzelhandelsdiscounter befinden sich größtenteils außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ergänzend bestehen Nahversorgungsstrukturen im sonstigen Stadtgebiet, insbesondere an nicht integrierten bzw. gewerblich geprägten Standorten.

Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des modernisierten Penny-Marktes umfasst neben dem Stadtgebiet Reinfeld (Holstein) auch angrenzende Umlandgemeinden. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rund 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial beläuft sich auf ca. 53,2 Mio. Euro jährlich, davon rund 44,7 Mio. Euro im periodischen Bedarf (nahrungs- und Genussmittel) sowie rund 8,6 Mio. Euro im Bereich Drogeriewaren.

Für das Planvorhaben wird ein Gesamtumsatz von rund 5,2 Mio. Euro prognostiziert. Hiervon entfallen ca. 1,1 Mio. Euro auf die neu hinzukommende Verkaufsfläche. Dieser Umsatz stellt die relevante Bezugsgröße für die Bewertung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dar.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Penny-Marktes erreichen nach den Modellrechnungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der Stadt Reinfeld (Holstein) Werte von maximal ca. 1,5% im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie max. 1,3% im sonstigen Stadtgebiet.

Im Segment Drogeriewaren ergeben sich Umsatzumverteilungen von ca. 1,3% im zentralen Versorgungsbereich sowie von bis zu ca. 3,1% im sonstigen Stadtgebiet.

Die höchsten Auswirkungen sind somit in einzelnen Lagen außerhalb zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Insgesamt bewegen sich die prognostizierten Umverteilungsquoten jedoch deutlich in der Rechtsprechung und Fachliteratur regelmäßig als kritisch angesehenen Größenordnung von etwa 10%.

Bewertung des Vorhabens

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb des Stadtgebietes bewegen sich in einer Größenordnung von deutlich unter 5% und liegen im zentralen Versorgungsbereich bei maximal ca. 1,5%.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kann damit ausgeschlossen werden. Weder ist mit einer Gefährdung des dort ansässigen Lebensmittelfrischemarktes noch mit strukturellen Leerständen oder einer Schwächung der innerstädtischen Versorgungsfunktion zu rechnen.

Prüfung raumordnerische Vorgaben

Durch die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die maximal mögliche Größe der Verkaufsfläche auf ein Maß beschränkt, durch das die im Landesentwicklungsplan in Abschnitt 3.10 im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden. Das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden an dem Standort als raumordnerische Ziele eingehalten, wie die nachfolgenden Ausführungen darlegen:

Zentralitätsgebot

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“

vgl. Ziel 3 LEP 2021

Das Vorhaben dient der Modernisierung und Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes und entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Reinfeld (Holstein) als Unterzentrum. **Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.**

Beeinträchtigungsverbot

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine

schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).“

„Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchsnahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (vgl. Ziel 4 LEP 2021)

Aus dem zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei weniger als 0,5 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 1,5 %. In der Branche Drogerieartikel werden rd. 1,3 % der Ist-Umsätze umverteilt. Negative städtebauliche Auswirkungen können für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel im sonstigen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein) ist ebenfalls nur durch eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1,3 % in der Branche Nahrung und Genussmittel tangiert. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, sind nicht erwartbar.

Für die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet sind keine städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzrückgänge bleiben in einem betriebswirtschaftlich verträglichen Rahmen. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. **Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.**

Kongruenzgebot

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ (vgl. Ziel 5 LEP 2021)

Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches im Sinne des Kongruenzgebotes ist dann anzunehmen, wenn mehr als 30 % des Planvorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches generiert werden. Für nahversorgungsrelevante Vorhaben in Unterzentren gilt zudem, dass Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu 3.000 m² in der Regel als tragfähig und mit den zentralörtlichen Funktionen vereinbar einzustufen sind. Für die geplante Erweiterung des Penny-Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs in Reinfeld (Holstein) mit einer vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² ist keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches zu erwarten. **Das Kongruenzgebot wird demnach entsprochen.**

Integrationsgebot

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (vgl. Ziel 6 LEP 2021)

Der Standort befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet und übernimmt trotz gewerblich geprägter Lage auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für das Woh-

numfeld. In Fußläufiger Erreichbarkeit wohnen mehr als 2.500 Menschen. Das siedlungsstrukturelle **Integrationsgebot wird somit ebenfalls berücksichtigt**, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte der Stadt Reinfeld (Holstein) zur Folge hat.

Zusammenfassung Auswirkungsanalyse

Das Vorhaben passt sich demnach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an. Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Marktes an der Feldstraße keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder wohnortnahe Versorgung in der Stadt Reinfeld (Holstein) erwarten lässt. Es stimmt darüber hinaus mit den Aussagen des Einzelhandelskonzept der Stadt Reinfeld (Holstein) (vgl. Kapitel 2.4.6) überein. Das Vorhaben ist aus einzelhandels- und zentrenkonzeptioneller Sicht verträglich.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) – Sonderposten Baumarkt

Für die Nachnutzung beziehungsweise Weiterentwicklung der Fläche des bisherigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes wird das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sonderposten Baumarkt“ festgesetzt. Innerhalb des SO 2 soll die Ansiedlung eines Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 875 m² ermöglicht werden. Zulässig sind ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)“.

Mit der Festsetzung wird den Ergebnissen der gutachterlichen Auswirkungsanalyse Rechnung getragen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des bisherigen Einzelhandelsstandortes künftig ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel entwickelt werden soll, während nahversorgungsrelevante Sortimente im SO 1 gebündelt werden, um die wohnortnahe Versorgung zu sichern und den Einzelhandelsstandort funktional zu gliedern.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt zur planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Standortes. Durch die differenzierte Zweckbestimmung und die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente wird sichergestellt, dass die Nachnutzung mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den landesplanerischen Vorgaben vereinbar ist.

Die gutachterliche Auswirkungsanalyse zum Vorhaben hat mögliche Nachnutzungen des ehemaligen Penny-Standortes untersucht und bewertet. Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wird bestätigt, dass die Ansiedlung eines großflächigen Sonderposten Baumarktes mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Reinfeld (Holstein) entspricht und für den Standort grundsätzlich geeignet ist. Darüber hinaus wird gutachterlich festgestellt, dass von einem großflächigen Baufachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment regelmäßig keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dementsprechend lässt die geplante Nachnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" sowie die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Reinfeld (Holstein) und den umliegenden Gemeinden erwarten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„In dem Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Sonderposten Baumarkt“ ist ausschließlich ein Baumarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste (nach Punkt 1.4) zulässig. Die Verkaufsfläche des SO 2 darf höchstens 875 Quadratmeter betragen.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.3)

Durch den aus der Festsetzung resultierenden Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente wird sichergestellt, dass keine wesentlichen Konkurrenzwirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entstehen. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 875 m² wird der vorhandene bauliche Rahmen des bestehenden Gebäudes planungsrechtlich gefasst und eine darüberhinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche ausgeschlossen. Die Festsetzung dient damit sowohl der Bestandssicherung als auch der Vermeidung einer unkontrollierten Ausweitung großflächiger Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Sortimentslisten gemäß "Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)"

Zur Konkretisierung der zulässigen beziehungsweise unzulässigen Sortimente innerhalb der festgesetzten Sondergebiete wird die Sortimentsliste der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)“ herangezogen. Die Differenzierung der Sortimente dient der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandelsstandortes sowie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld (Holstein). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich daher an den im Einzelhandelskonzept definierten nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

"Den Baugebieten werden die Sortimentslisten gemäß "Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Reinfeld (Holstein)" zu Grunde gelegt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- *Nahrung und Genussmittel*
- *Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*
- *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
- *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*

Zentrenrelevante Sortimente:

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgeräteakustik*
- *Bücher*
- *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Spielwaren*
- *Zoobedarf und Tierfutter*

- *Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat*
- *Elektroartikel und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Fotozubehör*
- *Augenoptik*
- *Uhren, Schmuck*

Alle Sortimente, die nicht explizit als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant definiert sind, sind als nicht-zentrenrelevant zu verstehen."

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.4)

5.1.3 Gewerbegebiet (GE)

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 157 und 25/114 der Gemarkung Neuhaus arrondierend gemäß § 12 (4) BauGB einbezogen. In diesem Gebäudeteil befindet sich derzeit ein zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb in Form eines Bekleidungsgeschäftes (KIK). Dieser Betrieb steht nicht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Er verfügt jedoch über einen langlaufenden Mietvertrag. Somit ist es ausgeschlossen, auch in diesem Bereich des Plangebiets eine konkrete Vorhabenplanung umzusetzen. Vielmehr soll ein planungsrechtlicher Rahmen für eine sinnvolle Folgenutzung der Immobilie geschaffen werden. Die Einbeziehung dieser Teilfläche des Plangebiets erfolgt daher arrondierend gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Im Bebauungsplan wird für diesen Arrondierungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, wobei dieser Baugebietstyp wie folgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan modifiziert wird:

„In dem Gewerbegebiet (GE) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Sortimentsliste (Punkt 1.4) ausgeschlossen.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.6)

„In diesem Gewerbegebiet (GE) sind plangebietsübergreifend Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.7)

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 ist erforderlich, damit der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht und Einzelhandelsnutzungen ausschließlich in SO 1 und SO 2 angesiedelt werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 soll perspektivisch eine Nutzung der Immobilie durch eine gemeinwohlorientierte, soziale Einrichtung mit dem Zweck der Unterstützung hilfsbedürftiger Bevölkerungsgruppen, die bereits Interesse an einer Nachnutzung der Flächen bekundet hat, ermöglichen. Somit wäre es möglich, dass der südliche, arrondierend in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Teil des Plangebiets ausschließlich durch diese Nutzung geprägt ist. Um dennoch den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets zu wahren, verfolgt die Stadt das Ziel einer baugebietsübergreifenden Gliederung gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, durch die sichergestellt ist, dass neben dem Gewerbegebiet in diesem Bebauungsplan noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem Anlagen für soziale Zwecke nur als Ausnahme zulässig sind und der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets plangebietsübergreifend und im Stadtgebiet gewahrt bleibt. Die Festsetzung führt daher nicht zu einer grundlegenden Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes. So wird ermöglicht, dass die Fläche perspektivisch optional durch eine gemeinwohlorientierte, soziale Einrichtung auch als alleiniger Nutzer in Anspruch genommen wird, alternativ aber auch eine typische Gewerbeansiedlung in diesem Teil des Plangebiets erfolgen kann.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden bestimmte gemäß BauNVO allgemein beziehungsweise ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das vorrangig der Ansiedlung klassischer gewerblicher Nutzungen sowie der Sicherung gewerblich nutzbarer Flächen dient.

Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„In dem Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 1.5)

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen zu erhöhten Immissionen und Nutzungskonflikten innerhalb des Gewerbegebietes bzw. im Plangebietes führen können. Zudem tragen Tankstellen nur eingeschränkt zur Zielsetzung einer nachhaltigen gewerblichen Flächenentwicklung bei, da sie vergleichsweise große Grundstücksflächen in Anspruch nehmen, ohne in gleichem Maße gewerbliche Arbeitsplatzstrukturen oder betriebliche Wertschöpfung zu erzeugen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung der verfügbaren Gewerbeflächen für produzierende, handwerkliche und sonstige gewerbetypische Nutzungen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie geeignet sind, städtebauliche Spannungen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gewerbegebietes und Plangebietes hervorzurufen. Darüber hinaus besteht die Gefahr sogenannter Trading-Down-Effekte, durch die die Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes beeinträchtigt werden können. Der Ausschluss dient daher der Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes sowie dem Erhalt eines funktional geprägten Gewerbebestandes mit dem Schwerpunkt auf klassischen gewerblichen Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Geschossigkeit (im GE) und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)

Für das SO 1 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete festgelegte Orientierungswert von 0,8 deutlich unterschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist jedoch ausreichend, um den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb realisieren zu können. Die verhältnismäßig niedrige GRZ ergibt sich auch aus der kompakten Bauweise des geplanten Betriebs sowie des Verhältnisses des Grundstückszuschnitts zu der geplanten Hauptanlage. Hinzukommend besteht für einen Einzelhandelsbetrieb in der Regel ein erheblicher Bedarf für Stellplatzflächen, die für hochbauliche Anlagen nicht zu Verfügung stehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ regelhaft um 50 % für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen mit ihren Zufahr-

ten überschritten werden. Im vorliegenden Fall wäre demnach innerhalb des SO 1 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Da für die Realisierung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sowie der Bestandssicherung der Einzelhandelsflächen eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen (vgl. Kapitel 5.7), Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO notwendig sind, ist eine Überschreitung um 50 % der festgesetzten GRZ für die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht auskömmlich. Daher setzt der Bebauungsplan Folgendes fest, um darüber hinaus eine Versiegelung für die zuvor genannten Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen:

„Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 1 (SO 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Anlieferzonen, Stellplätze und ihre Zufahrten und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 2.1)

Diese Überschreitung, die sich ausschließlich auf Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bezieht, wird aufgrund der beabsichtigten Nutzungen als vertretbar angesehen. Die GRZ liegt damit insgesamt nach wie vor unterhalb des Orientierungswertes für Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Städtebauliche Gründe für die differenzierte Festsetzung der GRZ ergeben sich aus der Zielsetzung, die geplanten Einzelhandelsnutzungen einschließlich der erforderlichen Stellplatz-, Betriebs- und Erschließungsflächen funktional und flächensparend innerhalb des Plangebietes anzuordnen und gleichzeitig bestehende Gehölzstrukturen am westlichen und südlichen Gebietsrand zu erhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung sind nicht zu erwarten.

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

Für das SO 2 wird eine GRZ von 0,31 festgesetzt. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete festgelegte Orientierungswert von 0,8 deutlich unterschritten. Die festgesetzte GRZ ist jedoch ausreichend, um den vorgesehenen Sonderposten Baumarkt realisieren zu können. Die verhältnismäßig niedrige GRZ ergibt sich auch aus der kompakten Bauweise sowie des Verhältnisses des Grundstückszuschnitts zu der Hauptanlage. Jedoch besteht auch in SO ein Bedarf für Stellplatzflächen, die für hochbauliche Anlagen nicht zu Verfügung stehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wäre innerhalb des SO 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,465 für Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig. Da für die Realisierung der Vorhabenplanung, wie unter SO 1 beschrieben, eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen (vgl. Kapitel 5.7), Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO notwendig sind, bedarf es einer weitergehenden Festsetzung der GRZ für diese Anlagen. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung, um eine Versiegelung für die zuvor genannten Anlagen auch im SO 2 planungsrechtlich zu ermöglichen:

„Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets 2 (SO 2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Anlieferzonen, Stellplätze und ihre Zufahrten und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 2.2)

Die für das SO 1 dargestellten städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 2.1) gelten gleichermaßen für das SO 2. Dies beruht insbesondere auf die gemeinsame Nutzung der Stellplatz- und Erschließungsanlagen sowie die funktionale Organisation der erforderlichen Betriebs-, Lade- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die zulässige Gesamtversiegelung bleibt weiterhin innerhalb des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung sind auch im SO 2 nicht zu erwarten.

Gewerbegebiet (GE)

Für die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, womit der Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 BauNVO unterschritten wird. Die Festsetzung ermöglicht auf der vergleichsweise kleinen Fläche eine angemessene bauliche Nutzung dem Bestand entsprechend. Gleichzeitig trägt die vergleichsweise geringe GRZ der geplanten kompakten Bauweise Rechnung und stellt sicher, dass ausreichend unversiegelte Flächen im Plangebiet verbleiben.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um 50 % für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden. Im vorliegenden Fall wäre demnach innerhalb des Gewerbegebiets (GE) eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe (GH)

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)

Die Höhe des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) wird ausschließlich durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe üNHN geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas oftmals überdurchschnittliche Geschosshöhen vorgesehen und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit größere Gebäudehöhen erforderlich sind.

Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (üNHN) gilt. Die Festsetzung üNHN erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist.

Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist eine Gebäudehöhe von 41,5 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt, wodurch sich eine tatsächliche Gebäudehöhe von etwa 7,6 m ergibt. Die zulässige Gebäudehöhe von 41,5 m üNHN ermöglicht die Realisierung des Einzelhandelsbetriebs mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im SO 1 zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

Analog zum SO 1 wird die Kubatur des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern lediglich durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe üNHN geregelt. Im SO 2 mit der Zweck-

bestimmung „Sonderposten Baumarkt“ ist eine Gebäudehöhe von 39,4 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt, wodurch sich eine tatsächliche Gebäudehöhe von etwa 5,5 m ergibt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der vorhandenen Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes und ermöglicht damit dessen planungsrechtliche Sicherung. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich bauliche Anpassungen weiterhin in die bestehende städtebauliche Situation einfügen.

Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) wird unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Situation ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in Anlehnung an die Festsetzungen des Sondergebietes SO 2 auf 39,4 m üNNH begrenzt. Daraus ergibt sich bezogen auf das vorhandene Geländeniveau eine tatsächliche Gebäudehöhe von etwa 5,5 m.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der Höhe des vorhandenen Bestandsgebäudes und dient dessen planungsrechtlicher Sicherung. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich künftige bauliche Anpassungen weiterhin in die bestehende städtebauliche Situation einfügen und ein einheitliches Erscheinungsbild mit den angrenzenden Baukörpern innerhalb des Plangebietes, insbesondere des SO 2, gewahrt bleibt.

Überschreitung der Gebäudehöhen

Um die Unterbringung von technisch notwendigen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Die Begrenzung technischer Dachaufbauten auf maximal 2 m gewährleistet die Unterbringung technisch notwendiger Anlagen, ohne dass die Gebäude im Ortsbild dominant in Erscheinung treten. Der Bebauungsplan setzt daher Folgendes fest:

„Innerhalb der Baugebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (Oberkante Dach) durch technische Dachaufbauten wie z. B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 2.3)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) erfährt durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO eine weitere Konkretisierung. Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksflächen, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich grundsätzlich an den Vorgaben des § 6 Abs. 5 LBO SH, wonach vor Außenwänden Abstandsflächen mit einer Mindestdiefe von 3,0 m einzuhalten sind. Lediglich an der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der arrondierend einbezogenen Teilfläche wird hiervon abgewichen. Dort wird die Baugrenze in einem Abstand von ca. 2,25 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Unterschreitung des gemäß § 6 Abs. 5 LBO SH vorgesehenen Mindestabstandes ist städtebaulich erforderlich, um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern und eine sinnvolle Nachnutzung beziehungsweise Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Struktur zu ermöglichen.

Das Baufenster innerhalb des Vorhabengebietes orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und weist eine Breite von überwiegend etwa 25,25 m beziehungsweise 45,00 m sowie eine Tiefe von ca. 78,00 m auf. Innerhalb der Arrondierungsfläche beträgt die Ausdehnung des Baufensters ca. 41,60 m in der Breite und rund 16,00 m in der Tiefe.

Gemäß der zugrundeliegenden Planung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Gebäudekörper im westlichen Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich zwischen Baukörper und der östlich gelegenen Feldstraße angeordnet.

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie zur funktionalen und gestalterischen Ausformung der Eingangssituation des Bestandsgebäudes wird innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2 und im GE ergänzend eine Fläche für ein Vordach zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Überdachung des Eingangsbereiches des SO 2 sowie des angrenzenden Gewerbegebietes und ermöglicht darüber hinaus die Einrichtung einer witterungsgeschützten Außenverkaufsfläche. Zur Sicherstellung einer ausreichenden räumlichen Qualität und Nutzbarkeit der überdachten Fläche wird für das Vordach eine lichte Mindesthöhe von 3,5 m über Gelände festgesetzt. Durch die räumlich klar begrenzte Festsetzung wird zugleich gewährleistet, dass sich das Vordach in die städtebauliche Gesamtkonzeption des Plangebietes einfügt und die Grundstruktur der festgesetzten Baukörper gewahrt bleibt.

5.4 Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Nebenanlagen vorgesehen, die der funktionalen Erschließung und Versorgung der Baugebiete dienen. Hierzu zählen insbesondere Trafostationen, E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Anlagen zur Müllentsorgung, Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagenboxen sowie eine Paketstation innerhalb des Gewerbegebietes. Bei den vorgesehenen Anlagen handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Versorgung beziehungsweise funktionalen Ergänzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes dienen. Die Anlagen sollen daher im Bebauungsplan grundsätzlich ausnahmsweise zugelassen werden. Konkrete Flächenausweisungen müssen hierfür nicht zwingend vorgenommen werden bzw. können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

5.5 Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung des Gebäudes Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche zu installieren sind. Der Bebauungsplan enthält dazu folgende Festsetzung:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind bei der Errichtung des Gebäudes Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche zu installieren. Als gesamte Dachfläche gilt die Fläche des Daches bis zu seinen äußeren Rändern. Maßgeblich für die Ermittlung des Flächenanteils ist die von den Photovoltaikmodulen in senkrechter Projektion auf die Dachfläche überdeckte Fläche. Die Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Dachrändern sowie die Flächen der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen einschließlich der für deren Funktion und Wartung erforderlichen Freihalteflächen berücksichtigt werden. Der festgesetzte

Mindestanteil von 50 % der gesamten Dachfläche darf hierdurch nicht unterschritten werden.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 3.1)

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz sowie einer nachhaltigen und ressourcenschonenden städtebaulichen Entwicklung. Sie greift zugleich die Zielsetzung des § 26 Abs. 1 EWKG Schleswig-Holstein auf, die auf Gebäudedächern vorhandenen Potenziale für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen, und konkretisiert diese für das Sondergebiet.

Aufgrund der zu erwartenden Größe des Gebäudes verfügt die Dachfläche über ein erhebliches Potenzial zur dezentralen Erzeugung erneuerbarer Energie. Durch die Nutzung der Dachfläche werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Damit wird zugleich dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Der Mindestanteil von 50 % gewährleistet eine städtebaulich wirksame Nutzung des vorhandenen Dachflächenpotenzials und lässt zugleich ausreichend Raum für technisch und funktional notwendige Dachaufbauten. Die Bezugnahme auf die gesamte Dachfläche sowie die Ermittlung anhand der senkrechten Projektion der Module schaffen eine eindeutige und überprüfbare Berechnungsgrundlage.

Erforderliche Sicherheitsabstände, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie deren Freihalte- und Wartungsflächen sind bei der Dachplanung zu berücksichtigen. Die Dachfläche ist daher so zu planen, dass sowohl die sicherheitsrechtlichen Anforderungen als auch der festgesetzte Mindestanteil eingehalten werden können.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldstraße, welche im weiteren südlichen Verlauf in die Lübecker Chaussee übergeht. Hierdurch ist das Plangebiet auch künftig leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und aus allen Richtungen erreichbar.

Die Feldstraße wurde vor kurzem durch die Stadt Reinfeld (Holstein) in einem Parallelverfahren unter Berücksichtigung neuester Standards ausgebaut und neu geordnet. Die entsprechenden baulichen Maßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der Umgestaltung wurden unter anderem die Anlage eines neuen Kreisverkehrs im bisherigen Kreuzungsbereich Feldstraße/Grootkoppel sowie der leistungsfähige Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich Geh- und Radwegen vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über zwei Ein- und Ausfahrten. Die nördliche Zufahrt wird an den neu geplanten Kreisverkehr angebunden. Darüber hinaus bleibt im südlichen Bereich eine weitere Zu- und Ausfahrt an bestehender Stelle erhalten. Im Zuge der Neuordnung der Stellplatzanlage sowie des Ausbaus der Feldstraße werden die Ein- und Ausfahrten als reine Rechtsabbieger ausgebildet. Die Anlieferung durch LKWs erfolgt ausschließlich über die nördliche Erschließung. Die Anlieferung des geplanten Penny-Marktes sowie des Sonderposten Baumarktes erfolgt gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im nordwestlichen, rückwärtigen Bereich der Gebäudekörper. Hierdurch werden die Anlieferungsverkehre funktional gebündelt und von den Kundenverkehren getrennt. Die mögliche Anlieferung des Gewerbegebietes kann südlich des geplanten Gebäudes erfolgen.

Im Kontext der erforderlichen Umbaumaßnahmen wird auf eine wurzelschonende Bauweise geachtet, um den vorhandenen Baumbestand nachhaltig zu schützen und Beeinträchtigungen der bestehenden Gehölzstrukturen möglichst zu vermeiden.

5.7 Ruhender Verkehr

Zwar können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Um bereits auf Bebauungsplanebene jedoch die Aufteilung der Nutzungen (Gebäude, Stellplatzanlage, Nebenanlagen, etc.) auf dem Grundstück planungsrechtlich zu sichern, sollen mittels zeichnerischer Festsetzung die Flächen für Stellplätze vorgehalten werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfasst alle geplanten Stellplätze gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.). Die notwendigen Zufahrten sowie einzelne Teilflächen der Stellplatzanlagen können auch außerhalb dieser Fläche, bzw. ebenfalls außerhalb der Baugrenzen, liegen. Grundsätzlich stehen der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die Stellplatzanlage ist Bestandteil des Vorhabengebietes und dient der gemeinsamen Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs sämtlicher baulicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Da sich die Flächen des Plangebietes vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, erfolgt keine gesonderte Zuordnung einzelner Stellplätze zu den jeweiligen Baugebieten bzw. Nutzungen. Hierdurch wird eine flexible und funktional zusammenhängende Nutzung der Stellplatzanlage ermöglicht. Gleichzeitig werden auch die Zufahrten, Stellplätze und Erschließungsflächen des arrondierend einbezogenen Gewerbegebietes innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen planungsrechtlich berücksichtigt.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 130 Stellplätze vorgesehen. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) rechnerisch erforderliche Anzahl von 143 Stellplätzen wird damit unterschritten. Die reduzierte Anzahl wird aus städtebaulichen und nachhaltigkeitsbezogenen Gründen als vertretbar angesehen. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus ist eine erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen, die die Anforderungen der Stellplatzsatzung übersteigt und eine verstärkte Nutzung des Fahrradverkehrs fördern soll. Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl kann zudem ein größerer Anteil der Freiflächen als Grün- und Vegetationsflächen ausgebildet werden. Hierdurch werden zusätzliche positive Wirkungen für Natur und Umwelt erzielt, insbesondere im Hinblick auf Mikroklima, Flächenversiegelung und Regenwasserrückhaltung. Gleichzeitig unterstützt die kompakte Organisation der Stellplatzanlagen die Zielsetzung kurzer Wege sowie einer insgesamt klimafreundlichen Standortentwicklung.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Stellplatzanlagen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Freiflächenregelungen werden ergänzend im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Fahrradstellplätze

Um die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs planerisch zu unterstützen und im Rahmen des Vorhabens einen Beitrag zur Implementierung alternativer Mobilitätskonzepte zu leisten, ist die Realisierung von ausreichend Fahrradplätzen unabdingbar. Insgesamt werden 45 Fahrradstellplätze hergestellt.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege

5.8.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Reinfeld (Holstein) und wird bereits heute überwiegend gewerblich beziehungsweise einzelhandelsbezogen genutzt (vgl. Kapitel 3.2 Bestandssituation). Insgesamt weist das Plangebiet bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad und eine starke bauliche Überprägung auf.

Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende Einzelhandels- und Gewerbenutzungen einschließlich zugehöriger Stellplatzflächen baulich vorgeprägt. Die vorhandenen Böden sind infolge der bestehenden Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades erheblich anthropogen überformt und ein erstmaliger Eingriff in bislang unberührte Bodenstrukturen erfolgt nicht. Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen befinden sich vor allem in den westlichen und südlichen Randbereichen und bleiben weitgehend erhalten. Oberflächengewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich relevant sind insbesondere nachgewiesene gebäudebrütende Vogelarten sowie potenzielle Habitatstrukturen an Bestandsgebäuden und Gehölzen, die im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der hohen baulichen Dichte bereits heute eine deutliche kleinklimatische Vorbelastung auf. Kaltluftentstehungsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Besondere Funktionen für die landschaftsbezogene Erholung erfüllt das Gebiet ebenfalls nicht. Zusätzliche Zerschneidungswirkungen für Natur und Landschaft entstehen durch die Planung nicht.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt zwar weiterhin eine intensive bauliche Nutzung des Standortes, gleichzeitig sind jedoch auch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Künftig werden Teilflächen entsiegelt und als Grünflächen gestaltet. Insgesamt wird nach Umsetzung der Planung ein Versiegelungsgrad von etwa 70 % erreicht, wodurch sich im Vergleich zur Bestandssituation eine Verringerung der versiegelten Flächen ergibt.

5.8.2 Eingriffssituation

Angesichts der bestehenden Nutzungen sowie der bereits bislang zulässigen baulichen Ausnutzung kommt es durch die Planung weder zu einer erstmaligen Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen noch zu zusätzlichen erheblichen Bodenversiegelungen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird gegenüber der Bestandssituation vielmehr reduziert.

5.8.3 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Verlusten und Beeinträchtigungen

Aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Ausgenommen davon sind allerdings die

Vorschriften zum besonderen Artenschutz, dem gesetzlichen Biotopschutz und der Baumschutzsatzung. Eine Relevanz ergibt sich im vorliegenden Bauleitplan nur für die Baumschutzsatzung und dem besonderen Artenschutz.

Der Grundsatz der Vermeidung und Minderung von Verlusten und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gilt dennoch.

5.8.3.1 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Aufwertung der umfangreich vorgesehen Stellplatzanlagen innerhalb des Vorhabengebiets wird festgesetzt, dass 38 standortgerechte Bäume gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zu pflanzen sind. Die geplanten Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Beschattung der Stellplatzflächen sowie der gestalterischen Einbindung des Standortes in das Ortsbild. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung des Areals (Schattenspende, Verdunstung, Verringerung des Versiegelungsanteils etc.). Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Vorhabengebiet sind insgesamt 38 Bäume gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Qualität eines Hochstamms (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pflanzenauswahl:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 4.1)

Damit die Wuchsstandorte der Baumpflanzungen langfristig gesichert werden und vor Beeinträchtigungen geschützt werden, werden Mindestanforderungen für die Baumgruben und Baumscheiben formuliert:

„Für alle anzupflanzenden Bäume innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Es ist eine Anwuchshilfe anzubringen (pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)). Es ist Baumschulware zu verwenden (Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein).“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 4.2)

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) auf der mit „b“ bezeichneten Fläche die Anlage einer arten- und blütenreichen, mehrjährigen Blühwiese festgesetzt. Die Maßnahme dient der zusätzlichen Durchgrünung des Standortes sowie der Verbesserung der ökologischen Funktionen innerhalb des überwiegend baulich geprägten und versiegelten Plangebietes. Durch die Verwendung heimischer Wildkräuter und standortgerechter Regioaatgutmischungen wird insbesondere

ein Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zur Verbesserung der Lebensraum- und Nahrungsangebote für Insekten und andere Kleintiere geleistet. Darüber hinaus trägt die extensive Begrünung zur gestalterischen Einbindung des rückwärtigen Grundstücksbereiches sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Maßnahme stellt keine notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dar, sondern erfolgt ergänzend als freiwillige ökologische Aufwertungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes. Die Herstellung der Blühwiese erfolgt auf einer bislang versiegelten Teilfläche, die im Zuge der Umsetzung entsiegelt und fachgerecht für die Ansaat vorbereitet wird. Durch die vorgesehene saarfertige Herstellung des Untergrundes gemäß DIN 18915 wird sichergestellt, dass die Fläche dauerhaft als extensive Blühwiese entwickelt werden kann. Sie unterstützt die Zielsetzung einer insgesamt nachhaltigen und klimafreundlichen Standortentwicklung sowie die Integration zusätzlicher Grünstrukturen innerhalb des großflächig versiegelten Einzelhandelsstandortes. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist auf der mit „b“ bezeichneten Fläche eine arten- und blütenreiche, mehrjährige Blühwiese mit hohem Anteil an heimischen Wildkräutern anzulegen. Die Fläche ist nach DIN 18915 saarfertig vorzubereiten und mit einem Regiosaatgut mit 5 g/m² anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 4.3)

Dachbegrünung

Von der Festsetzung einer Dachbegrünung wird im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen. Stattdessen werden innerhalb des Plangebietes verschiedene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Standortes beitragen. Hierzu zählen insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage und entlang der Grundstücksgrenzen, zusätzliche Grünflächen sowie die Anlage einer arten- und blütenreichen Blühwiese.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird trotz der intensiven baulichen Nutzung eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen leisten Beiträge zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zur gestalterischen Einbindung des Standortes in das Umfeld. Gleichzeitig wird der Anteil begrünter Freiflächen innerhalb des bislang überwiegend versiegelten Standortes erhöht.

5.8.3.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden zwölf Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Laub- und Ahornbäume. Die standörtlich festgesetzten Bäume tragen erheblich zur räumlichen Fassung des Plangebiets bei und stellen zudem sicher, dass zwischen bestehender Wohnbebauung im Nordwesten und dem vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb eine visuell ansprechende Abgrenzung entsteht. Zum Baumerhalt werden Schutzmaßnahmen zur Sicherung zur langfristigen Sicherstellung ungestörter Wuchsbedingungen sowie des Fortbestehens des Bestands formuliert. Folgende Festsetzung werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Innerhalb der Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Abweichungen von den Schutzzonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und

/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden.“

(vgl. *textliche Festsetzung Textteil (B), Nr. 5.1*)

Darüber hinaus werden Hinweise zum Baumschutz während der Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die überplanten, nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zur Fällung zu beantragen und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung auszugleichen. Ein Ausgleich sollte vorrangig über Neuanpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken sichergestellt werden und muss im Rahmen des im Vorhabenfalls zu stellenden Fällantrags nachgewiesen werden.

5.8.4 Fläche zur Aufschüttung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits teilweise vorhandenen Geländemodellierungen wird entlang der Grenze zum angrenzenden Bereich eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und maximal 3,5 m über Gelände zulässig. Die Festsetzung dient insbesondere dem langfristigen Erhalt und der dauerhaften Sicherung der bestehenden Aufschüttungen sowie deren Ergänzung zu einer durchgehenden Geländemodellierung.

Die Aufschüttungen übernehmen eine wichtige Funktion zur räumlichen Abschirmung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes gegenüber den angrenzenden Nutzungen. Durch die Geländeanhebung werden direkte Sichtbeziehungen reduziert und eine verbesserte städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das Umfeld erreicht.

5.8.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere die zum Rückbau vorgesehenen Lagerhallen innerhalb des Plangebietes sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen. Dabei wurden insbesondere am östlichen Bestandsgebäude potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse sowie Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten festgestellt. Hierzu zählen insbesondere Haussperlinge und Rauchschwalben mit mehreren nachgewiesenen Neststandorten. Das westliche Gebäude weist dagegen keine relevanten Quartier- oder Brutplatzpotenziale auf.

Darüber hinaus wurden innerhalb der Gehölz- und Saumstrukturen des Plangebietes verschiedene Vogelarten mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt. Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäudestrukturen sind daher unter Berücksichtigung der festgestellten artenschutzfachlichen Belange durchzuführen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und gegebenenfalls vorgezogene Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Untersuchung und sind im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Rückbauarbeiten am östlichen Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der konkrete Zeitpunkt der Arbeiten ist im Vorfeld fachgutachterlich zu überprüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bis zum Abschluss der Brutperiode sind bestehende Einflugmöglichkeiten zu den nachgewiesenen Brutplätzen dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind vor Beginn von Rückbauarbeiten ergänzende artenschutzfachliche Kontrollen erforderlich. Für Arbeiten im Umfeld des östlichen Gebäudes wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Aufgrund der festgestellten Quartierpotenziale für Fledermäuse sind ergänzende Fledermausuntersuchungen durchzuführen.

Im Falle des Verlustes bestehender Brut- oder Quartierstrukturen sind geeignete Ersatzmaßnahmen für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorzusehen. Art, Umfang und konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Entsprechende Hinweise sind auf der Plankarte vermerkt.

5.9 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) zu berücksichtigen ist. Demnach sind emissionsträchtige Nutzungen und immissionsempfindliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche, so weit wie möglich vermieden werden. Zur Prüfung, ob durch die geplante Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet schalltechnische Konflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen und welche Maßnahmen gegebenenfalls erforderlich werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gegenstand der Untersuchung waren die gewerblichen Geräuschemissionen des geplanten Penny-Marktes sowie der Fachmärkte KiK und Sonderposten-Baumarkt auf Grundlage der TA Lärm.

Die maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich an der Körliner Straße, der Lübecker Chaussee und der Feldstraße. Für die Immissionsorte Körliner Straße 22 und 24 wurde ein allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Die Immissionsorte Lübecker Chaussee 32 und 36 wurden als Mischgebiet, der Immissionsort Feldstraße 2 als Gewerbegebiet berücksichtigt. Zur vorbelastungsunabhängigen Beurteilung wurden die um 6 dB abgesenkten Immissionszielwerte der TA Lärm herangezogen. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts, für Mischgebiete 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts sowie für Gewerbegebiete 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts.

Als schalltechnisch relevante Quellen wurden insbesondere der Kundenparkplatz, die Einkaufswagen-Sammelboxen, der Lkw-Verkehr, die Be- und Entladung in den Anlieferungsbereichen, die Abfallentsorgung sowie die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Für den Penny-Markt wurde eine werktägliche Öffnungszeit von 7:00 bis 22:00 Uhr angesetzt, für KiK von 9:00 bis 19:00 Uhr und für den Baumarkt von 8:00 bis 19:00 Uhr. Der gemeinsame Kundenparkplatz umfasst 130 Stellplätze und wird über zwei Zufahrten an der Feldstraße erschlossen. Für die schalltechnische Bewertung wurde ein umsatzstarker Betriebstag mit insgesamt 1.250 Pkw-Kunden bzw. 2.500 Kfz-Fahrten zugrunde gelegt. Synergieeffekte zwischen den Märkten wurden dabei nicht mindernd berücksichtigt. Zusätzlich wurden in der Ausgangsbetrachtung 10 Abfahrten in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 und 23:00 Uhr angesetzt.

Für den Penny-Markt wurden 1.200 Einkaufswagenkontakte pro Tag sowie 10 Kontakte nach 22:00 Uhr berücksichtigt. Für den Baumarkt wurden 350 Einkaufswagenkontakte pro Tag angesetzt. Die Anlieferung erfolgt über westlich des geplanten Penny-Marktes gelegene Anlieferbereiche. Für Penny wurden in der Untersuchung drei Lkw-Anlieferungen und zwei Kleintransporter pro Tag sowie zusätzlich ein Lkw für die Abfallentsorgung berücksichtigt. Für KiK wurde eine wöchentliche Lkw-Anlieferung angesetzt und für den Baumarkt wurden in der

Hauptsaison bis zu vier Lkw-Anlieferungen während der Öffnungszeiten berücksichtigt. Auf dem Dach der Anlieferung wurden zudem ein Gaskühler mit einer Schallleistung von 72 dB(A) sowie Wärmepumpen mit einer Schallleistung von 63 dB(A) in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Tagzeitraum an den Wohngebäuden Körliner Straße 22 und 24 Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) auftreten. Der für allgemeine Wohngebiete herangezogene Immissionszielwert von 49 dB(A) würde damit um bis zu 3 dB überschritten. Maßgeblich hierfür sind die Geräusche aus der Warenanlieferung. An den übrigen untersuchten Immissionsorten im Bereich der Lübecker Chaussee und der Feldstraße werden die Immissionszielwerte im Tagzeitraum eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags an allen untersuchten Immissionsorten sicher eingehalten.

Im Nachtzeitraum, maßgeblich ist die lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, ergeben sich ohne Schallschutzmaßnahmen deutlichere Konflikte. An den Gebäuden Körliner Straße 22 und 24 werden Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) berechnet. Der Immissionszielwert für allgemeine Wohngebiete von 34 dB(A) würde damit um bis zu 17 dB überschritten. Die maßgeblichen Geräuschquellen sind hier die nächtliche Warenanlieferung, insbesondere Lkw-Verkehr und Palettenumschlag. Am Immissionsort Lübecker Chaussee 32 werden Überschreitungen des Immissionszielwertes für Mischgebiete von 39 dB(A) um bis zu 5 dB prognostiziert. Zudem können im Bereich der Körliner Straße Konflikte durch nächtliche Spitzenpegel nicht ausgeschlossen werden, die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums betragen dort bis zu 5 dB.

Zur Lösung der festgestellten Schallkonflikte sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. über geeignete planungsrechtliche oder vertragliche Regelungen zu sichern:

- Errichtung einer geschlossenen Schallschutzwand an der Anlieferzone von KiK und dem geplanten Baumarkt mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände und einer Länge von ca. 6,0 m; das Flächengewicht der Wand muss mindestens 10 kg/m² betragen.
- Ausschluss von Anlieferungen der Märkte im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.
- Ausführung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in Asphaltbauweise.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die maßgeblichen Immissionszielwerte der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet an der Körliner Straße ergeben sich mit Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von maximal 48,8 dB(A) tags und 31,9 dB(A) nachts und damit Werte unterhalb der Zielwerte von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts. Im Bereich der Mischgebietsnutzungen an der Lübecker Chaussee werden maximal 49,4 dB(A) tags und 37,8 dB(A) nachts erreicht, womit die Zielwerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten. Am Immissionsort Feldstraße 2 im Gewerbegebiet betragen die höchsten Beurteilungspegel 50,7 dB(A) tags und 39,3 dB(A) nachts und liegen damit ebenfalls unterhalb der herangezogenen Zielwerte von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden nach Umsetzung der Maßnahmen an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Die Untersuchung stellt zudem fest, dass durch das Planvorhaben im Vergleich zum derzeitigen Zustand mit Penny-Markt und KiK-Filiale keine relevanten vorhabenbezogenen Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen zu erwarten sind. Die schalltechnische Prognose basiert

auf betreiberseitigen Maximalangaben und berücksichtigt die schallrelevanten Betriebsabläufe kumulativ im Sinne eines konservativen Worst-Case-Ansatzes.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen damit mit den Belangen des Schallschutzes vereinbar, sofern die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Betriebsdaten, die Lage der Schallquellen sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt und dauerhaft gesichert werden. Unter diesen Voraussetzungen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten.

5.10 Abwägung Umweltschutzgüter

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Durch das geplante Einzelhandelsvorhaben sind keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsmengen zu erwarten, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch verkehrsbedingte Lärm- oder Luftschadstoffbelastungen hervorgerufen werden. Zwar entstehen durch den Betrieb der Märkte Lärmemissionen, insbesondere durch Kundenverkehr und Warenanlieferung, diese betreffen vor allem die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch, dass durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität sind daher nicht zu erwarten. Durch die vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird die Nahversorgung für den südlichen Teil der Stadt Reinfeld (Holstein) qualifiziert und damit langfristig die Nahversorgung gesichert.

Die Fläche erfüllt im Bestand und in der Planung keine Wohn- und Erholungsfunktion. Es sind daher auch keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf diese Nutzungen anzunehmen.

Fläche, Boden, Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist bereits eine hohe Versiegelung auf. Land- und Forstwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen, sodass durch die Neubebauung der Fläche keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung ist zudem die natürliche Bodenfunktion bereits anthropogen überformt. Der Abriss bestehender Gebäude in Verbindung mit der geplanten Anlage von Grünflächen führt sogar zu einer teilweisen Entsiegelung des Plangebiets. Hierdurch können die natürlichen Bodenfunktionen verbessert und die ökologische Wertigkeit der Fläche erhöht werden. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Das Vorhaben bedingt daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Es kommen zudem keine Oberflächengewässer vor, die betroffen sein könnten. Zusammenhängende Grundwasserstände wurden bis 12 m unter GOK nicht angebohrt, sodass in Bezug auf das Grundwasser durch die Planung keine Verschlechterungen gegenüber der Bestandsituation zu erwarten sind.

Landschaft

Die Landschaft bzw. das Ortsbild ist durch die bereits vorhandene Bebauung des Einzelhandelsbetriebs und zwei Lagerhallen geprägt. Der aufwertend wirkende Baumbestand bleibt erhalten und verändert sich in der Wirkung und Wahrnehmung nicht. Durch die geplante Pflanzung von rd. 40 Bäumen wird das Plangebiet im Vergleich zum derzeitigen Zustand, deutlich durchgrünt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht aufgewertet. Darüber hinaus führen

die Entsiegelung von Teilflächen sowie die Anlage neuer Grünflächen zu einer optischen Aufwertung. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Artenschutz)

Die durch das Vorhaben entfallende Strauch-Baumhecke weist aufgrund ihrer Struktur sowie des überwiegend jungen Gehölzbestands kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen von Brutplätzen gehölzbewohnender Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich jedoch um ungefährdete und verbreitete Arten. Bei Einhaltung des Fällzeitraums außerhalb der Brutzeit keine erheblichen Auswirkungen bzw. keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu erwarten sind.

An den Gebäuden wurden durch einen Fachgutachter eine Gebäudekontrolle sowie ornithologische Untersuchungen durchgeführt. Hierzu liegt ein Zwischenbericht der Erstuntersuchungen vor. Demnach weist das östliche Gebäude sowohl Quartierpotenziale für Fledermäuse als auch Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten auf. Es liegt hier ein artenschutzrechtlicher Konflikt vor, welcher durch ein Konzept von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen jedoch vermindert werden kann. Die notwendigen Maßnahmen werden im Zuge der laufenden Untersuchungen konkretisiert und umfassen u. a. eine Bauzeitenregelung, den Erhalt von Einflugmöglichkeiten, Einsetzen einer Umweltbaubegleitung.

Zusätzlich werden durch die geplante Ansaat einer arten- und blütenreiche, mehrjährige Blühwiese mit hohem Anteil an heimischen Wildkräutern Nahrungshabitate für Insekten sowie Vögel und Fledermäuse neu geschaffen.

Es sind somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen können jedoch vermieden werden.

Klima/Luft:

Das lokale Kleinklima im Plangebiet ist bereits städtisch geprägt. Das Vorhaben führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Das Plangebiet ist im Bestand bereits überwiegend versiegelt. Durch die teilweise Entsiegelung kommt es zu einer Verbesserung des Mikroklimas.

Kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und Denkmale vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmale oder denkmalgeschützte Bauten. In diesem Sinne kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.

Abwägung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend anthropogen überformt und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur eingeschränkt Veränderungen gegenüber dem Bestand erwartet, sodass nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter auszugehen ist. Der festgestellte artenschutzrechtlicher Konflikt kann durch ein Konzept von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vermindert und ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Insgesamt werden deshalb die städtebaulichen Vorteile höher gewichtet als die geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt an dem hier gewählten Standort.

5.11 Ver- und Entsorgung

5.11.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Reinfeld (Holstein) bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Hinweis: *Aufgrund der bestehenden Nutzung des Standortes sowie der bereits vorhandenen Erschließungs- und Infrastrukturanschlüsse wird davon ausgegangen, dass eine grundsätzliche Versorgung des Plangebietes gesichert werden kann. Die Bestätigung der ausreichenden Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.*

5.11.2 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Planung wurden die Belange der Schmutz- und Oberflächenentwässerung gutachterlich untersucht. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Nach den Angaben der Stadtwerke Reinfeld ist in der Feldstraße ein öffentliches Entwässerungssystem im Trennverfahren vorhanden. Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen werden daher getrennt für die Schmutzwasserentwässerung und die Oberflächenentwässerung betrachtet.

5.11.2.1 Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Feldstraße erfolgen. Nach dem Entwässerungskonzept ist zur Anbindung an den Schmutzwasserkanal eine Vorstreckung DN 200 vorhanden, deren genaue Auslegung örtlich zu prüfen ist.

Für den Bestand und den Neubau wird ein betrieblicher Schmutzwasserabfluss von ca. 5,32 l/s angesetzt. Grundlage hierfür sind die im Entwässerungskonzept berücksichtigten sanitären und betrieblichen Entwässerungsgegenstände, darunter Bodeneinläufe, Waschtische, WC-Anlagen, Urinale, Putzmittelbecken, Küchenanschlüsse mit Geschirrspüler sowie eine Waschmaschine. Fetthaltiges Schmutzwasser fällt nach den Angaben des Entwässerungskonzeptes nicht an.

Aus städtebaulicher Sicht ist damit die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung gesichert. Die Ableitung kann über die vorhandene öffentliche Infrastruktur erfolgen. Für die neu herzustellenden Abwasseranlagen ist ein Fremdwassereintrag im Trocken- und Regenwetterfall auszuschließen. Die Dichtheit der Abwasseranlage ist entsprechend den geltenden Vorschriften nachzuweisen. Die weiteren technischen Einzelheiten sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages abzustimmen.

5.11.2.2 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist maßgeblich, dass eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist. Nach dem zugrunde liegenden Bodengutachten stehen bindige und gering wasserdurchlässige Böden sowie Stau- und Schichtenwasserverhältnisse an. Damit bestehen keine geeigneten Voraussetzungen für eine oberflächennahe Versickerung

des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt daher über die vorhandene öffentliche Entwässerungsinfrastruktur.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Stellplatz-, Hof-, Wege- und sonstigen befestigten Flächen wird gesammelt und über die Grundstücksentwässerungsanlage dem öffentlichen Regenwassersiel in der Feldstraße zugeführt. Nach Angaben des Abwasserbetriebes der Stadt Reinfeld ist die Ableitung des Regenwassers grundsätzlich möglich, eine Einleitmengebegrenzung wurde seitens der Stadtwerke Reinfeld nicht vorgegeben. Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksentwässerung, einschließlich der erforderlichen Übergabeschächte und der Entwässerung der Tiefbettrampen, erfolgt im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung.

Ergänzend wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 erstellt. Diese zeigt, dass sich der Wasserhaushalt im Plangebiet gegenüber dem potenziell naturnahen Referenzzustand zugunsten des Oberflächenabflusses verschiebt. Gleichzeitig reduzieren sich die Anteile der Versickerung bzw. Grundwasserneubildung sowie der Verdunstung. Die Veränderungen sind insbesondere auf die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Dach-, Verkehrs-, Stellplatz- und Hofflächen sowie auf die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zurückzuführen. Die konkreten Bilanzwerte und Berechnungsansätze sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung und Minderung wasserwirtschaftlicher Auswirkungen sind im weiteren Verfahren bzw. in der Ausführungsplanung insbesondere Grünflächenanteile, wasserdurchlässige Beläge, Verdunstungs- und Retentionsanteile sowie weitere Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen und soweit technisch und wirtschaftlich umsetzbar zu berücksichtigen. Ein Regenrückhaltebecken bzw. eine Bemessung eines Rückhaltevolumens nach DWA-A 117 ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich, da seitens des Netzbetreibers keine Drosselung der Einleitmenge gefordert wird. Insgesamt ist die geplante Oberflächenentwässerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich umsetzbar.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des geplanten Einzelhandels zu vermeiden, werden im Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der bei Einzelhandelsbetrieben gängigen Werbeanlagen getroffen. Hierdurch werden zudem negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes vermieden. Örtliche Bauvorschriften können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) getroffen werden.

Im Plangebiet ist ein gemeinschaftlich genutzter Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m über Geländeniveau zulässig.

Zusätzlich sind im Bereich der Grundstückszufahrten maximal zwei Einfahrtsstelen mit einer Höhe von maximal 3,0 m über Geländeniveau zulässig.

Zum Schutz der westlich vorhandenen Wohnbebauung sind nach Westen abstrahlende beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Anzeigen, Werbeanlagen mit (wechselnden oder beweglichen) Lichteffekten sind unzulässig.

(vgl. Textteil (B), ÖBV, Nr. 1 - 3)

Die Zulässigkeit eines gemeinschaftlich genutzten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über Geländenniveau dient der gebündelten Darstellung der im Plangebiet ansässigen Nutzungen und trägt zu einer geordneten Werbesituation bei. Ergänzend sind im Bereich der Grundstückszufahrten maximal zwei Einfahrtsstelen, jeweils eine an den beiden Einfahrtbereichen, mit einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig, um die Orientierung und Auffindbarkeit des Standortes zu gewährleisten.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzungen werden nach Westen abstrahlende beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Richtung und Wirkung der Beleuchtung und erfasst damit auch statische, dauerhaft gleichmäßig beleuchtete Werbeanlagen, sofern sie nach Westen abstrahlen. Hierdurch sollen insbesondere störende Lichtimmissionen in den Abend- und Nachtstunden vermieden werden.

Darüber hinaus werden bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden Anzeigen oder wechselnden bzw. beweglichen Lichteffekten ausgeschlossen. Diese Festsetzung betrifft nicht die Abstrahlrichtung, sondern die Art der Werbeanlage und ihre dynamische Wirkung. Sie dient der Vermeidung visueller Unruhe und einer übermäßigen Werbewirkung innerhalb des Plangebietes. Sie trägt damit zur Sicherung eines ruhigen und geordneten Ortsbildes bei.

Zur Sicherung der Durchsetzbarkeit der örtlichen Bauvorschriften wird auf Grundlage von § 84 LBO eine Regelung zu Ordnungswidrigkeiten aufgenommen. Danach kann ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Regelung betrifft die Vorschriften über nicht überbaute Grundstücksflächen, Dachform und Dachneigung sowie Fassadengestaltung. Folgende Regelung wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über nicht überbaute Grundstücksflächen, Dachform und Dachneigung sowie Fassadengestaltung gemäß Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.“

(vgl. Textteil (B), ÖBV, Nr. 4)

5.13 Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Hierzu notwendige Maßnahmen (bspw. Regelung von Anlieferungszeiten) sind entsprechend nachzuweisen.

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Sofern Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen sollen, ist unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person eine Besatzkontrolle hinsichtlich Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen. Bei Nachweis eines Besatzes sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor Beginn jeglicher Rückbauarbeiten ist eine erneute Kontrolle durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Person erforderlich. Bei Arbeiten im Umfeld artenschutzrechtlich relevanter Gebäudestrukturen ist bei Bedarf eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Gehölzfällungen und Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab dem 01.12., bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn eine fachgutachterliche Kontrolle auf besetzte Nester, Fledermausquartiere und Brutvogelvorkommen erforderlich.

Bei Arbeiten in der Nähe des östlichen Bestandsebaudes auf dem Flurstück 25/105, der Gemarkung NeuhoF, Flur 6, sollte eine ökologische Baubegleitung vorgesehen werden, um Störungen des Brutgeschehens zu vermeiden und kurzfristig auf artenschutzrechtlich relevante Situationen reagieren zu können.

Bestehende Einflugmöglichkeiten zu nachgewiesenen Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten sowie für Fledermäuse dürfen bis zum Abschluss der Brutperiode und Wochenstubenzeit nicht verschlossen, verbaut oder durch Netze, Planen, Gerüste oder Baumaterialien unzugänglich gemacht werden.

Sofern durch Rückbau- oder Umbaumaßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten entfallen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (2.700 bis maximal 3.000 Kelvin) zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Beleuchtung von Fassaden darf nur von oben nach unten ausgerichtet sein.

Gehölzschutz

Zum Schutz vorhandener Gehölzbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken (gemäß DIN 18920, R SBB, ZTV Baumpflege) zu sichern. Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Wege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. So-

fern Eingriffe in den Wurzelbereich ausnahmsweise unvermeidbar sind, ist der betroffene Bereich in Handschachtung oder mittels Bodenabsaugung freizulegen. Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 2 cm sind fachgerecht mit scharfem Werkzeug zu durchtrennen und mit geeignetem Wundverschlussmittel zu behandeln.

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingten Verdichtungen auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.

Für die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 14.10.2008 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen und Regelwerke zum Bodenschutz (insbesondere DIN 19639, DIN 18300, DIN 18915, DIN 19731 sowie BBodSchV) zu beachten. Oberbodenarbeiten dürfen nur bei geeigneten Witterungs- und Bodenfeuchteverhältnissen erfolgen. Anfallender Oberboden ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, getrennt von Unterboden zu lagern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass baubedingte Bodenbelastungen, insbesondere Bodenverdichtungen, auf das notwendige Maß und das unmittelbare Baufeld beschränkt bleiben. Vorübergehend in Anspruch genommene Böden außerhalb überbauter Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht wiederherzustellen bzw. zu rekultivieren.

Sonstiger Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Rathaus der Stadt Reinfeld, im Fachbereich Bau und Umwelt, Paul-von-Schoenaich-Straße 14, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Reinfeld zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

6.1 Kosten

Der Stadt Reinfeld (Holstein) entstehen durch die Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 keine Kosten. Die Kosten des Vorhabens werden durch die Vorhabenträgerin getragen.

6.2 Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Plan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens und auch die Kostentragung regelt. Die Kosten für die Realisierung des geplanten Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Inhalte des Durchführungsvertrags werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

Nutzung	Größe in m²
Sonstiges Sondergebiet 1	8.473 m ²
Sonstiges Sondergebiet 2	3.919 m ²
Gewerbegebiet	1.266 m ²
Gesamtfläche Bebauungsplan	13.658 m²

8. BILLIGUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am __.__.20__ gebilligt.

Stadt Reinfeld (Holstein), den

.....

(Unterschrift)