

BEGRÜNDUNG

**ZUR 6. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 14
DER GEMEINDE KRONSHAGEN
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-
FÜR DAS GEBIET
„FUßSTEIGKOPPEL - NAHVERSORGUNGSSTANDORT“**



- Vorentwurf -

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: 08. September 2025

GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Verfahren	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2. Flächennutzungsplan	8
4.3. Landschaftsplan	10
4.4. Bebauungsplanung	10
4.5. Einzelhandelskonzept	11
4.6. Auswirkungenanalyse	12
4.7. Sonstige gemeindliche Planungen	12
5. Planung	13
5.1. Vorhabenplanung / Vorhaben- und Erschließungsplan	13
5.2. Ziele der Planung	14
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.4. Alternativenprüfung	15
6. Planinhalt und Festsetzungen	15
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	18
6.3. Örtliche Bauvorschriften	18
7. Belange der Schutzgüter	19
8. Immissionsschutz	21
9. Erschließung	22
9.1. Verkehrserschließung	22
9.2. Technische Infrastruktur	23
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	24

- Anlagen:**
- Planzeichnung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Kronshagen (Stand: 15.07.2025)
 - Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan MARKANT - Markt, Ingenieurbüro Levsen, Heikendorf (Stand: 11.08.2025)
 - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kronshagen, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (Stand: 08.12.2016)
 - Naturschutzfachlicher Beitrag beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB, 6. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen für das Gebiet „Fußsteigkoppel – Nahversorgungsstandort“, GFN mbH, Molfsee (Stand: 06.08.2025)
 - Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant in der Gemeinde Kronshagen, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (Stand: 25.08.2025)
 - Entwässerungskonzept, verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung, Ingenieurbüro Levsen, Heikendorf, mit Anlagen (Stand: 19.08.2025)
 - Schalltechnische Untersuchung zur 6. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen -Planungsstand 30.Juli 2025-, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide (Stand: 05.09.2025)

1. **ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Anlass der vorliegenden Planung ist die Neustrukturierung des Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee zwischen der Henri-Dunant-Allee im Westen und der Bertha-von-Suttner-Straße im Osten.

Hierzu hat die Gemeinde bereits die 7. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 beschlossen, die die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude zur Unterbringung der derzeit auf dem Grundstück Kopperpahler Allee 121 untergebrachten Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitseinrichtungen sowie die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hatte.

Die vorliegende 6. Vorhabenbezogene Änderung des B-Plans Nr. 14 wurde durch die Gemeinde eingeleitet, um das Planungsrecht für einen Marktneubau zu schaffen.

Die Gemeinde Kronshagen hat im Jahre 2019 einen Teileigentumsanteil (Tiefgarage) an der Liegenschaft Kopperpahler Allee 121 erworben. Die erheblich sanierungsbedürftige Tiefgarage war auf der Grundlage eines Beschlusses der Gemeindevertretung mit dem Ziel erworben worden, eine zukünftige Entwicklung an diesem Standort zu sichern. Grundsätzlich sollte die Nahversorgung langfristig sichergestellt werden.

Hierzu sind zwischenzeitlich Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und Betreiber des Nahversorgungsstandortes über eine bauliche Entwicklung auf diesem Grundstück (Flurstück 230) mit dem Ziel einer Standortsicherung der Nahversorgung geführt worden. Die hierzu erforderliche Modernisierung kann nicht im Bestand bzw. durch dessen Erweiterung, sondern nur durch einen Neubau erfolgen.

Da ein Neubau in der näheren Umgebung des derzeitigen Standortes nicht möglich bzw. nicht gewollt ist, soll nunmehr nach Abriss des bestehenden Marktes und der Tiefgarage ein neuer und moderner sowie heutigen Anforderungen entsprechender Markt auf dem aktuellen Grundstück realisiert werden.

Für die derzeit insbesondere im südlichen Bereich des Grundstückes vorhandene kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke soll ein Ersatzbau in Form eines Geschäftsgebäudes (Dienstleistungsstandort) auf einer gemeindeeigenen, nordöstlich angrenzenden Fläche errichtet werden. Zu diesem Zweck wurde die 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 aufgestellt, die inzwischen rechtskräftig ist.

Mit der Umsetzung der dort vorgesehenen Bebauung kann die für die vorliegende Planung zur Verfügung stehende Fläche weit überwiegend der Modernisierung des Markant-Lebensmittelmartens als zentraler Baustein des Nahversorgungsstandortes zugutekommen. Gemeinsam mit der auf der angrenzenden Fläche vorgesehenen Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses werden innerhalb des Gesamtbereiches alle heute bereits vorhandenen Nutzungen modernisiert und ggf. ergänzt, so dass der Standort nachhaltig gesichert und zukunftsfähig aufgestellt wird.

Dies entspricht den Zielsetzungen der im Jahre 2016 erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kronshagen, das als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet sowie als Voraussetzung für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Kronshagen“ beauftragt wurde. Die Erarbeitung erfolgte im Zeitraum Mai bis November 2016 durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH aus Lübeck.

Das Einzelhandelskonzept hat den Bereich des Vorhabengrundstückes als zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Kopperpahler Allee abgegrenzt. In Kapitel 6.5 des Gutachtens wird u.a. folgendes ausgeführt:

„...Wie bereits im Kapitel zur Nahversorgungssituation aufgeführt, befindet sich der Markant in einem nur noch begrenzt wettbewerbsfähigen Zustand. Möglichkeiten zur Modernisierung im Bestand oder einer Verlagerung in unmittelbarer Nähe sollten geprüft werden.

Sinnvollerweise sollten hierbei auch die ergänzenden Nutzungen eingebunden werden, damit einerseits die Nutzungen für den nördlichen Bereich von Kronshagen erhalten bleiben und andererseits die Kriterien zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich erfüllt werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches müsste dann entsprechend angepasst werden.“

Mit der vorliegenden Planung in Verbindung mit der angrenzenden Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus wird den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wäre entsprechend auf den Standort des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 auszudehnen.

Im Zuge der Planung sind vor dem Hintergrund der angestrebten Änderungen innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange der Planung hinsichtlich der Erschließung des Vorhabengrundstückes sowie der Schaffung von ausreichendem Parkraum für die im Planbereich und der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde hierzu erneuert bzw. erneut gefasst, da im Zuge der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 beschlossen wurde, den vorgelagerten Straßenraum der Bertha-von-Suttner-Straße dem Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 14 zuzuschlagen, um die verkehrlichen Belange bei der vorliegenden Planung insgesamt abzuarbeiten. Damit veränderte sich der Umgriff des Plangebietes.

Eine Vergrößerung des Plangeltungsbereiches über das Vorhabengrundstück hinaus erfolgt auch hinsichtlich des Grundstückes des bestehenden Wohnhochhauses Bertha-von-Suttner-Straße 1, um hier innerhalb der Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 keine „Insel“ zu belassen und die Belange dieses Grundstückes in die Planung mit einbeziehen zu können. Im nördlichen Bereich des bestehenden Wohnhochhauses ist außerdem geplant Stellplätze zu errichten.

Da sich die o.g. Vorhaben mit den bestehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 nicht umsetzen lassen, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die in Rede stehenden Flächen sind im Flächennutzungsplan (F-Plan) als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des F-Planes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 6. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Neuordnung des Planbereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14 „Fußsteigkoppel - Nahversorgungsstandort“ der Gemeinde Kronshagen wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Fußsteigkoppel“ am 07.11.2023 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst und am 20.03.2025 hinsichtlich des Planungsumgriffs und der Planungsziele erneuert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt mit Anschreiben vom

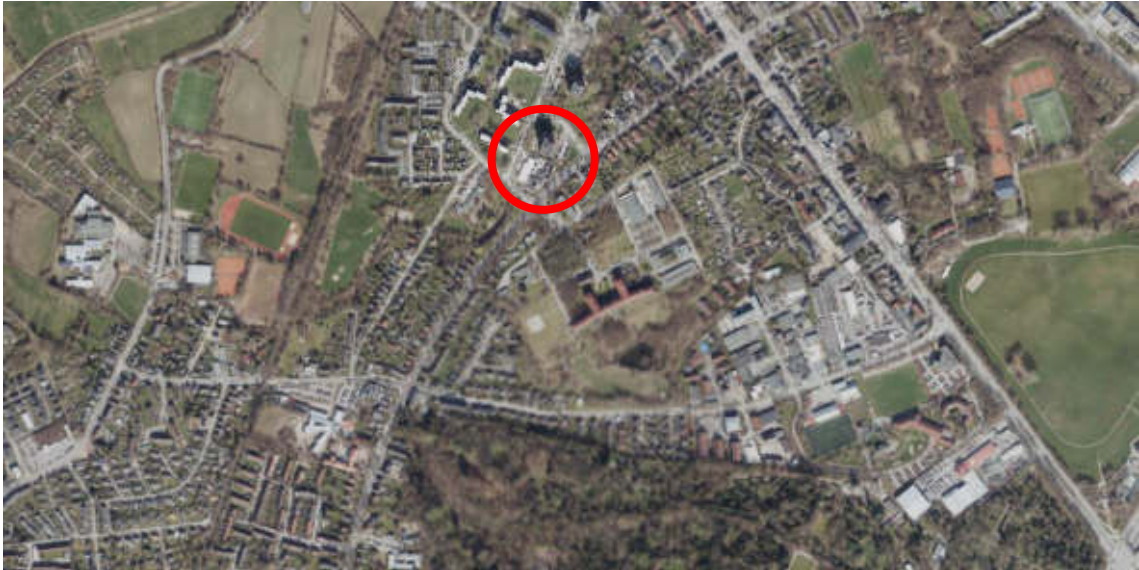
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Weitere Verfahrensdaten werden mit dem Fortgang des Verfahrens ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

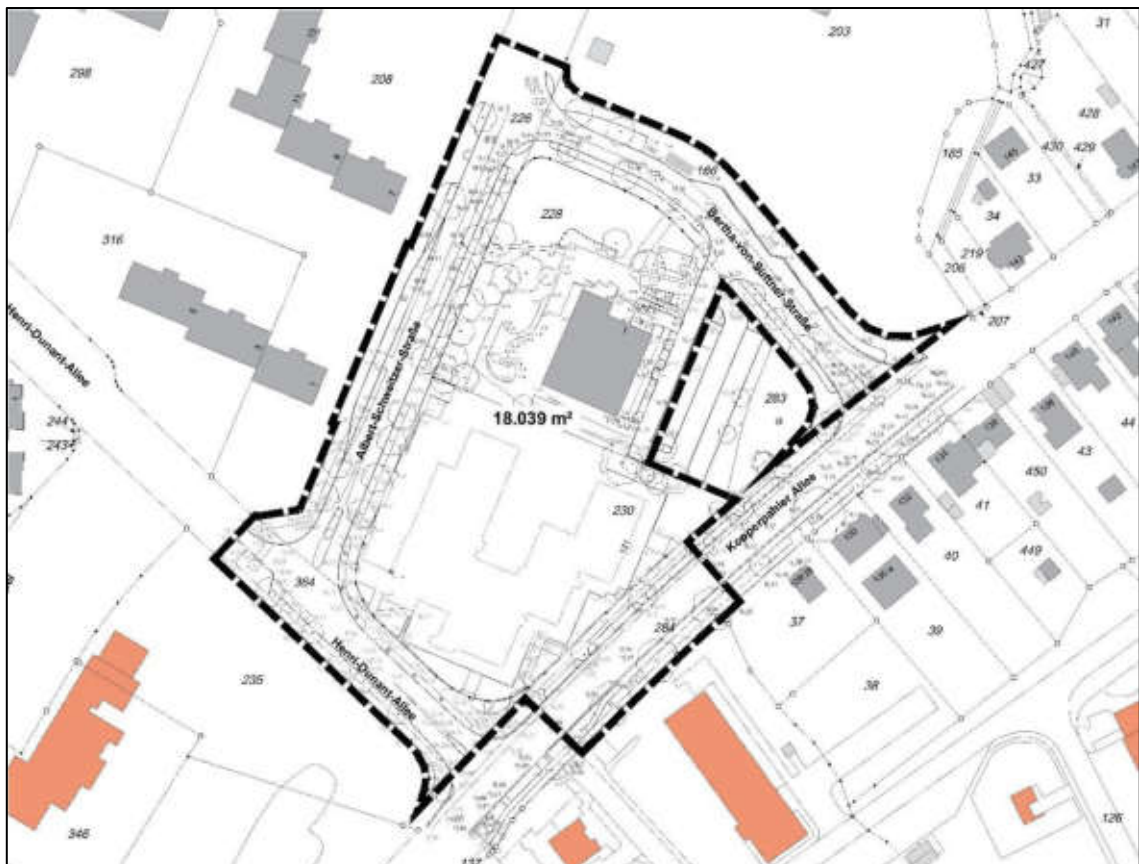
3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes. Es liegt nordwestlich der Kopperpahler Allee und südlich der Bertha-von-Suttner-Straße.



Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet umfasst im Süden den derzeitigen Nahversorgung- und Dienstleistungsstandort als eigentliches Vorhabengrundstück sowie im Norden die Flächen eines Wohnhochhauses mit den umgebenden Grünflächen. Dieses Grundstück wird ebenso wie die umgebenden Verkehrsflächen der vorgelagerten Straßen Bertha-von-Suttner-Straße, Albert-Schweitzer-Straße (teilweise), Henri-Dunant-Allee (teilweise) und Kopperpähler Allee gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in die Planung mit einbezogen, da sie mit der Vorhabenplanung in Verbindung stehen bzw. von ihr berührt werden.



Lageplan des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,80 ha, und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 16 m und 19 m über Normal-Höhen-Null (NHN).

Der Geltungsbereich umfasst das mit Einrichtungen der Nahversorgung bebaute Flurstück 230, das östlich angrenzende, mit einem Wohnhochhaus bebaute Flurstück 228 sowie teilweise die Flurstücke 226 (Albert-Schweizer-Straße), 363 (Henri-Dunant-Allee) sowie das Flurstück 186 (Bertha-von-Suttner-Straße) und einen Teilabschnitt des Flurstückes 284 (Kopperpahler Allee). Die Lage des Abschnittes der Kopperpahler Allee nimmt Bezug auf die den derzeit vorgesehenen Standort der Zufahrt zum Marktgrundstück und wird mit Konkretisierung der Planung ggf. noch angepasst.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zum Grundstück Bertha-von-Suttner-Straße 1 mit östlich angrenzender Stellplatzanlage (Flurstücke 228 und 283) im nordöstlichen Bereich und im nordwestlichen Bereich durch die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche der Albert-Schweizer-Straße bis hinter die Einmündung in die Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Südosten durch die Verkehrsfläche der Kopperpahler Allee sowie die mit der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 überplanten Grundstücksflächen,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Verkehrsfläche der Henri-Dunant-Allee sowie
- im Westen durch die westliche Grenze der Verkehrsfläche der Albert-Schweizer-Straße.

Die Grundstücksflächen des Vorhabengrundstückes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

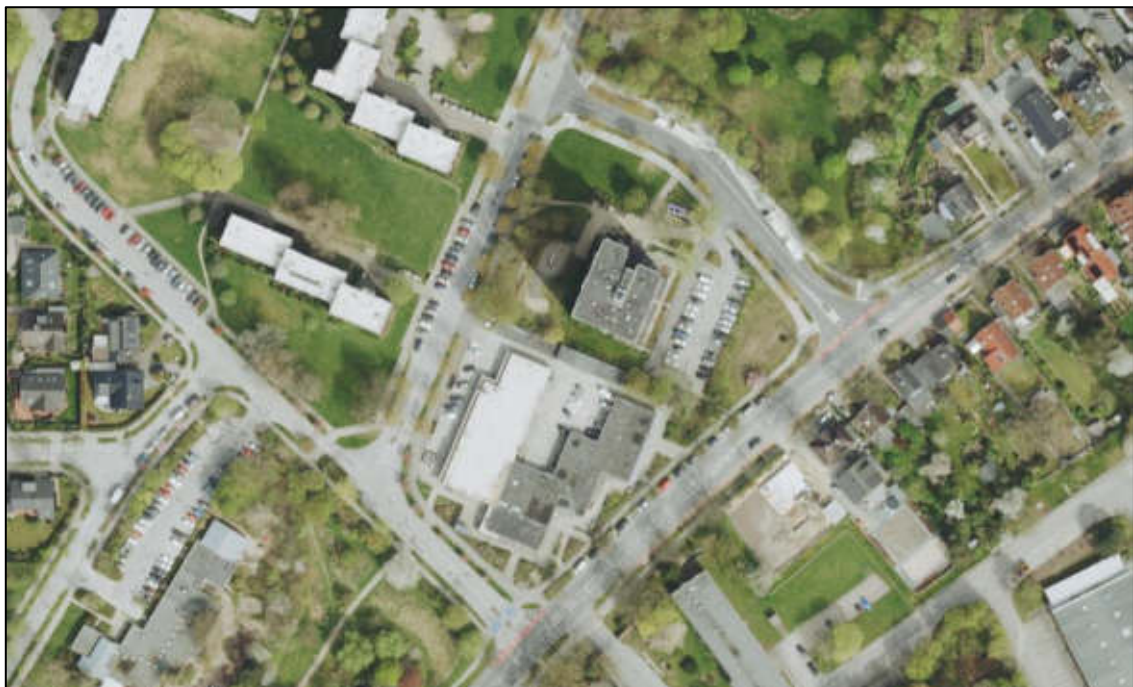
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich Einrichtungen der Nahversorgung. Dazu zählt im Westen davon der Markant-Markt Kronshagen mit einem Bäcker. Eine Zufahrt auf das Gelände befindet sich abgehend von der Albert-Schweitzer-Straße im Westen.

In dem angrenzenden östlichen Gebäudekomplex sind verschiedene Dienstleistende, wie Friseur, Geschäfte und ein Gesundheitszentrum mit Praxen und einer Apotheke verortet. Unter der südlichen Fläche befindet sich außerdem eine stillgelegte Tiefgarage.

Im Plangebiet befinden sich außerdem Teilabschnitte der vier vorgelagerten Straßen (Bertha-von-Sutner-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Henri-Dunant-Allee, Kopperpahler Allee), die sich aus den Fahrbahnen, begleitenden Fußwegen sowie Grün- und Pflanzstreifen zusammensetzen.

Nördlich des Nahversorgungszentrums grenzt ein Grundstück mit einem Wohnhochhaus und umliegenden Grünflächen und Einzelbäumen an.



Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kronshagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bis dahin geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben sollte.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2034 vorgibt.

Die Gemeinde Kronshagen befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Gettorf. Kronshagen ist in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Gemeinden sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, die der Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes dienen, entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Kronshagen, der am 21.06.2012 in Kraft getreten ist, stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen sowie im südlichen Bereich Flächen für den ruhenden Verkehr dar.



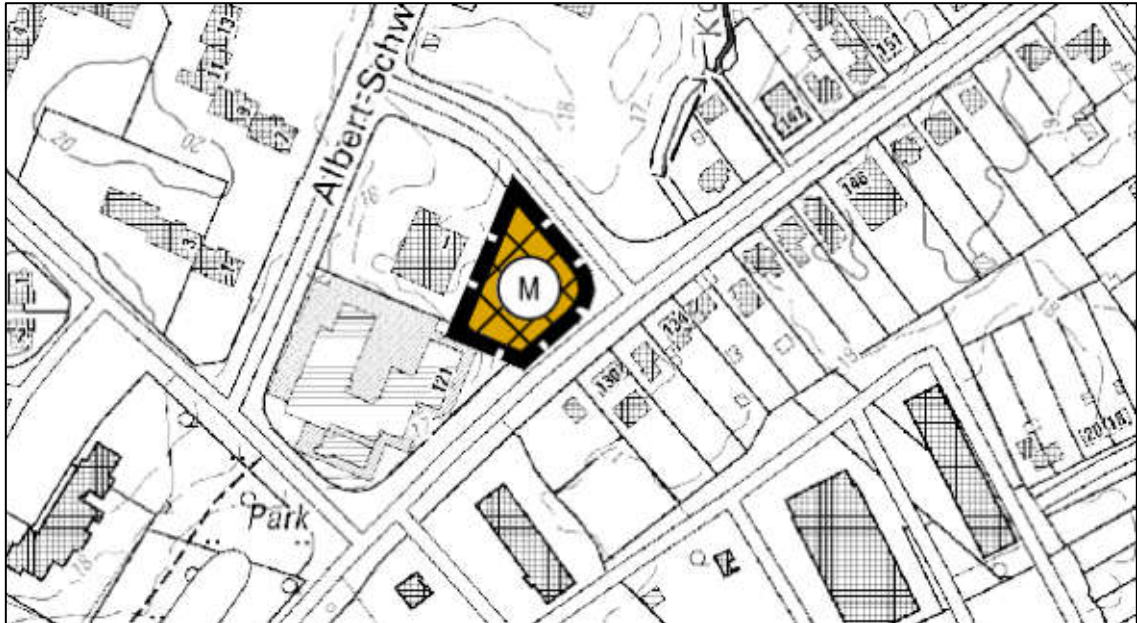
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronshagen

Die umgebenden und südöstlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen. Südlich ist ein Sonstiges Sondergebiet „Bund“ dargestellt.

Die Verkehrsfläche der Kopperpähler Allee ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Weitere, für die vorliegende Planung relevante Darstellungen sind im F-Plan nicht enthalten.

Für das angrenzende Grundstück des geplanten Wohn- und Geschäftshauses wurde mit der 6. Änderung des F-Planes durch Berichtigung eine gemischte Baufläche dargestellt.



Künftige Darstellungen der 6. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Die derzeitigen Darstellungen des F-Planes entsprechen teilweise nicht den geplanten Festsetzungen der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14, der die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Süden des Plangebiets vorsieht. Die Darstellung als Wohnbaufläche im nördlichen Plangebiet hat weiterhin Bestand.

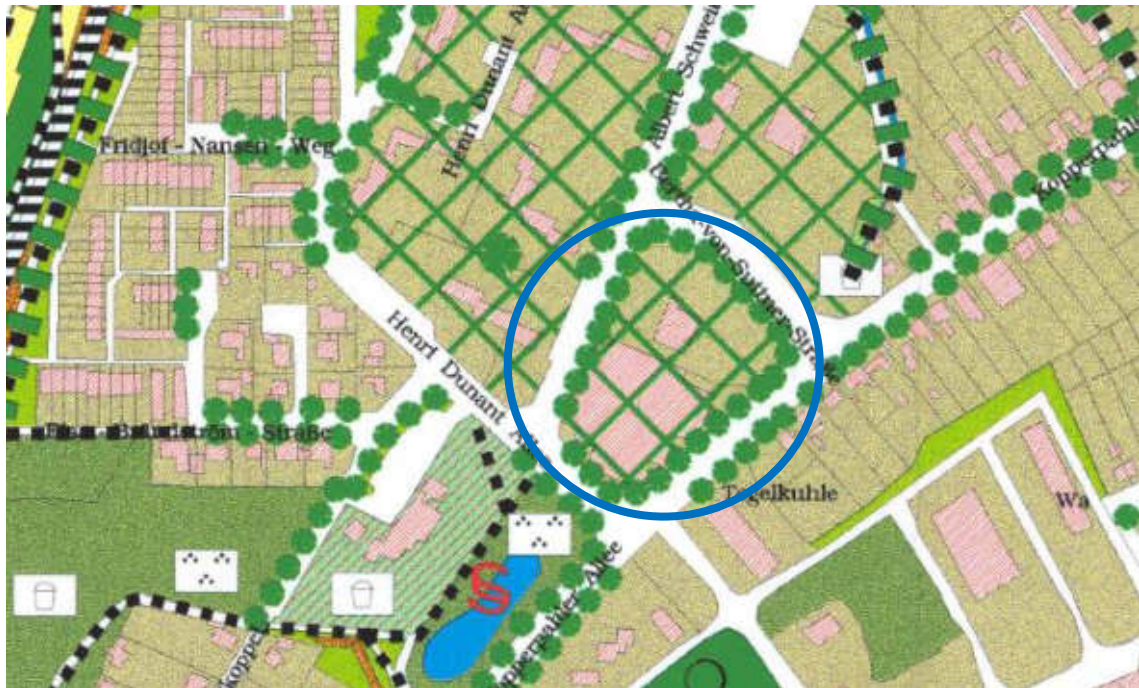
Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird für den Bereich des Sondergebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Für die künftige Darstellung des angepassten F-Planes erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.



Künftige Darstellungen der 7. Änderung des F-Plans durch Berichtigung

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Kronshagen (Stand Juni 2001) stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar. Überlagernd wird die Zielsetzung einer Verbesserung des Wohnumfeldes dargestellt.



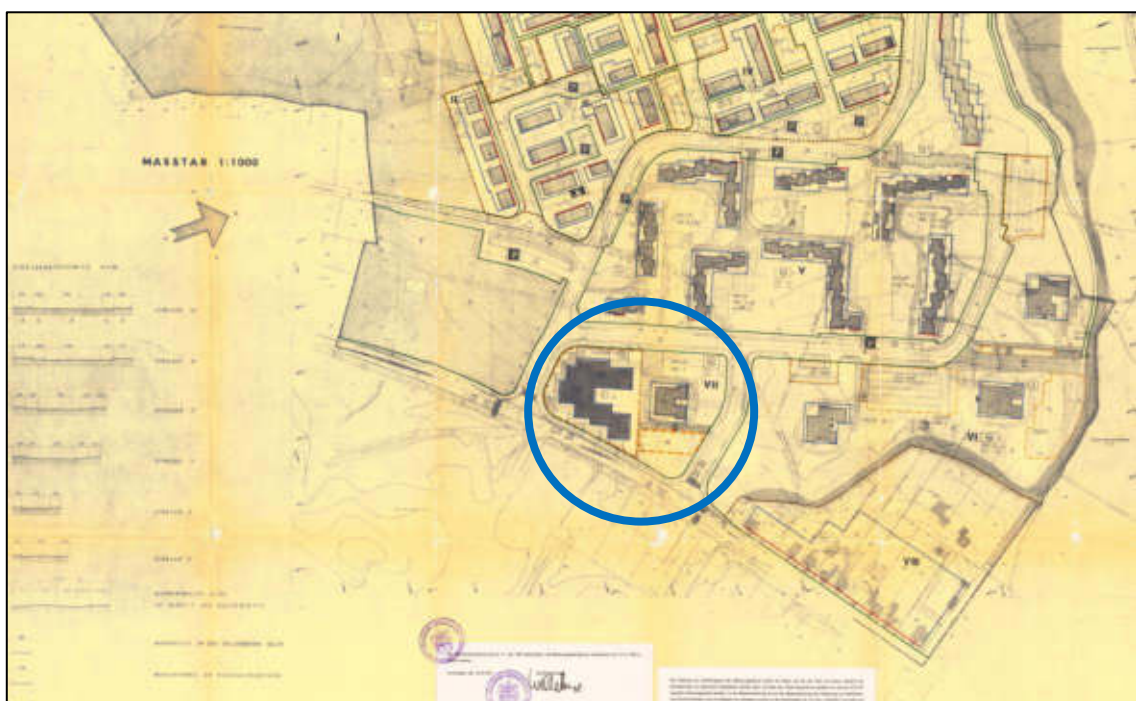
Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen mit Darstellung des Planbereiches

Dargestellt sind ebenfalls die Straßenbäume, die die Straßenräume prägen und erhalten werden sollten.

Die vorliegende Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der gemeindlichen Landschaftsplanung.

4.4. Bebauungsplanung

Durch die vorliegende Planung wird eine Teilfläche des seit dem 12. Dezember 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „Fußsteigkoppel“ überplant. Der B-Plan erfuhr in den darauffolgenden Jahren sechs Änderungen.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 14

Der B-Plan setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für den Bereich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wird zwingend 1 Vollgeschoss, eine geschlossene Bauweise sowie ein Flachdach festgesetzt. Umlaufend des Gebäudes sind Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Unter diesem Bereich ist eine Gemeinschaftsgarage unter der Erdgleiche festgesetzt.

Für das Wohnhochhaus wird im B-Plan eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1 festgesetzt. Außerdem werden eine offene Bauweise sowie ein Flachdach vorgegeben.

Eine formale Aufhebung der Ursprungsplanung erfolgt nicht. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung werden durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kopperpahler Allee setzt der B-Plan Nr. 31 für die Straßenrandbebauung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Weitere, das Plangebiet berührende oder unmittelbar an es angrenzende B-Pläne existieren nicht.

4.5. Einzelhandelskonzept

Im Jahre 2016 wurde eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kronshagen als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet sowie als Voraussetzung für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Kronshagen“ beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte im Zeitraum Mai bis November 2016 durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH aus Lübeck.

Dabei wurden fünf Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Kronshagen getroffen:

1. Der Ortskern genießt Entwicklungspriorität
2. Wohnortnahe Grundversorgung sichern
3. Flächen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sichern
4. Fokussierung auf bestehende Standorte
5. Sicherstellung der Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche.

Hinsichtlich des Markant-Marktes werden folgende Aussagen getroffen:

- *„Der Sky-Markt in der Kieler Straße und Markant in der Kopperpahler Allee verfügen über deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächen und beengte Stellplatzanlagen. Beide Baukörper weisen einen gewissen Instandhaltungsrückstau auf und sind auch in der Ladengestaltung nicht unbedingt auf einem zeitgemäßen Stand. Möglichkeiten zur Erweiterung im Bestand sind jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten eher begrenzt. Dennoch sollte im Sinne des Erhalts einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung versucht werden, die Standorte direkt oder zumindest in unmittelbarer Nähe zu erhalten (Details siehe Kap. 5.4.2).“ (S. 30)*
- *„Wie bereits im Kapitel zur Nahversorgungssituation aufgeführt, befindet sich der Markant in einem nur noch begrenzt wettbewerbsfähigen Zustand. Möglichkeiten zur Modernisierung im Bestand oder einer Verlagerung in unmittelbarer Nähe sollten geprüft werden. Sinnvollerweise sollten hierbei auch die ergänzenden Nutzungen eingebunden werden, damit einerseits die Nutzungen für den nördlichen Bereich von Kronshagen erhalten bleiben und andererseits die Kriterien zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich erfüllt werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches müsste dann entsprechend angepasst werden.“ (S. 45)*

Hinsichtlich der Einschätzung zu den Entwicklungsmöglichkeiten wird folgende Aussagen getroffen:

- *„Der Markant ist aufgrund seiner Integration in den Gebäudekomplex am Standort praktisch kaum in einen wettbewerbsfähigen Zustand zu versetzen. Die Frage ist, inwieweit in relativer Nähe zum heutigen Standort eine Alternative gefunden werden kann, um die Nahversorgung in diesem Gebiet weiterhin zu gewährleisten. Bei einem Rückzug der Bundeswehr aus der Gemeinde Kronshagen stünden auf der gegenüberliegenden Seite der Kopperpahler Allee umfangreiche innerstädtische Entwicklungsflächen zur Verfügung. In das dort entstehende neue Wohngebiet könnte ein moderner Vollsortimenter mit angemessener Verkaufsfläche integriert werden. Damit wäre sowohl die Nahversorgung für das entstehende Wohngebiet wie auch für weitere nördliche Bereiche der Gemeinde Kronshagen gesichert.“ (S. 31)*

Das Einzelhandelskonzept hat den Bereich des Vorhabengrundstückes als zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Kopperpahler Allee abgegrenzt. Mit der vorliegenden Planung in Verbindung mit der angrenzenden Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus wird den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wäre entsprechend auf den Standort des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 auszudehnen.

Weitergehende Erläuterungen zum Einzelhandelskonzept können dem dortigen Erläuterungsbericht entnommen werden, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

4.6. Auswirkungsanalyse

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen in Form einer grundlegenden gutachterlichen Stellungnahme zu überprüfen.

Durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, wurde im August 2025 eine Auswirkungsanalyse für die Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Markant in der Gemeinde Kronshagen erstellt. Als abschließende Bewertung und Empfehlung wird folgendes festgehalten:

- *„In der Gemeinde Kronshagen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes MARKANT an der Kopperpahler Allee vorbereitet. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des MARKANT Marktes von heute knapp unter 800 m² auf zukünftig 1.800 m² inkl. Backshop, Info-Theke, Windfang und Vorkassenzone (zzgl. rd. 50 m² Außenflächen für saisonale Angebote) erweitert werden.*
- *Der geplante Neubau des MARKANT Marktes ist integraler Bestandteil einer umfassenden funktionalen und städtebaulichen Neu- und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpahler Allee. Die Planungen für den Bau eines modernen Dienstleistungs- und Ärzteentrums mit ergänzenden Wohnnutzungen sind bereits abgeschlossen.*
- *Der MARKANT Lebensmittelfrischemarkt befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Das B-Plan-Verfahren (6. Änderung des B-Plan Nr. 14) ist bereits angelaufen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.*
- *Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Modernisierung des MARKANT Marktes keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Kronshagen und der Stadt Kiel zur Folge haben dürften. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.*
- *Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kronshagen aus dem Jahr 2016 haben ergeben, dass das Planvorhaben den zentralen Anforderungen uneingeschränkt entspricht. Darüber hinaus sind die Planungen mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Schleswig-Holstein (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021) in Einklang zu bringen.*
- *Die cima empfiehlt der Gemeinde Kronshagen die Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des MARKANT Lebensmittelfrischemarktes an der Kopperpahler Allee zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und das B-Plan Verfahren weiter voranzutreiben. Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verbessern und nachhaltig zu sichern.“*

Für weitere Ausführungen wird auf die fachgutachterliche Stellungnahme verwiesen.

4.7. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen, die über die bereits genannten Planungen hinaus erarbeitet wurden und den Bereich des Plangebietes berühren, bestehen nicht.

5. PLANUNG

5.1. Vorhabenplanung / Vorhaben- und Erschließungsplan

Durch die Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG, die Eigentümer der Fläche ist, wird der Neubau des Markant-Markts angestrebt. Die Eigenschaften der Markant-Märkte werden durch den Vorhabenträger wie folgt beschrieben:

„Die Fritz Feldmann GmbH & Co. KG ist ein Einzelhandelsunternehmen mit über 30 MARKANT-Supermärkten in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Die MARKANT-Supermärkte beherbergen auf einer Verkaufsfläche von etwa 800 bis 2.500 qm eine große Auswahl von mehr als 12.000 Artikeln: Neben den Lebensmitteln des täglichen Bedarfs liegt der Sortimentschwerpunkt vor allem im Bereich Frische.

Als preisgünstiger Vollversorger und Kommunikationsstelle vor Ort zeichnen sich die MARKANT-Märkte vor allem durch ihre freundliche und individuelle Kundenbetreuung aus. Das Profil der MARKANT-Supermärkte wird abgerundet durch besondere Serviceleistungen wie Lieferservice, Party- und Plattenservice und vieles mehr. Unter dem Motto MARKANT ...freu Dich drauf! bietet das Unternehmen seinen Kunden eine einladende Einkaufsatmosphäre mit einem starken Bezug zur Region.“

Zur Vorhabenplanung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden, der zum jetzigen Planungsstand als grobes Entwicklungskonzept vorliegt und die Grundlage für die Festsetzungen des VB-Planes bildet. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die wesentlichen Aspekte der beabsichtigten Planung zusammengetragen und dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf Beschreibungen des Vorhabenträgers für den geplanten Nahversorger und Ergänzungen aus städtebaulicher Sicht.

Auf der dafür vorgesehenen südlichen Fläche des Plangebietes soll ein MARKANT-Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 2.600 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² errichtet werden. Auf den reinen Markt entfallen 1.600 m² Verkaufsfläche. Die verbleibenden 200 m² Verkaufsfläche werden für einen Bäcker, Info, Windfang und Vorkassenzone vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück soll für den Fahrzeugverkehr über die Kopperpähler Alle erschlossen werden. Hierbei ist der Standort vorhandener Bäume zu berücksichtigen, die insgesamt eine als Biotop geschützte Allee ausbilden. Erschlossen wird eine ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen, die durch eine Bepflanzung mit Einzelbäumen gegliedert werden soll.

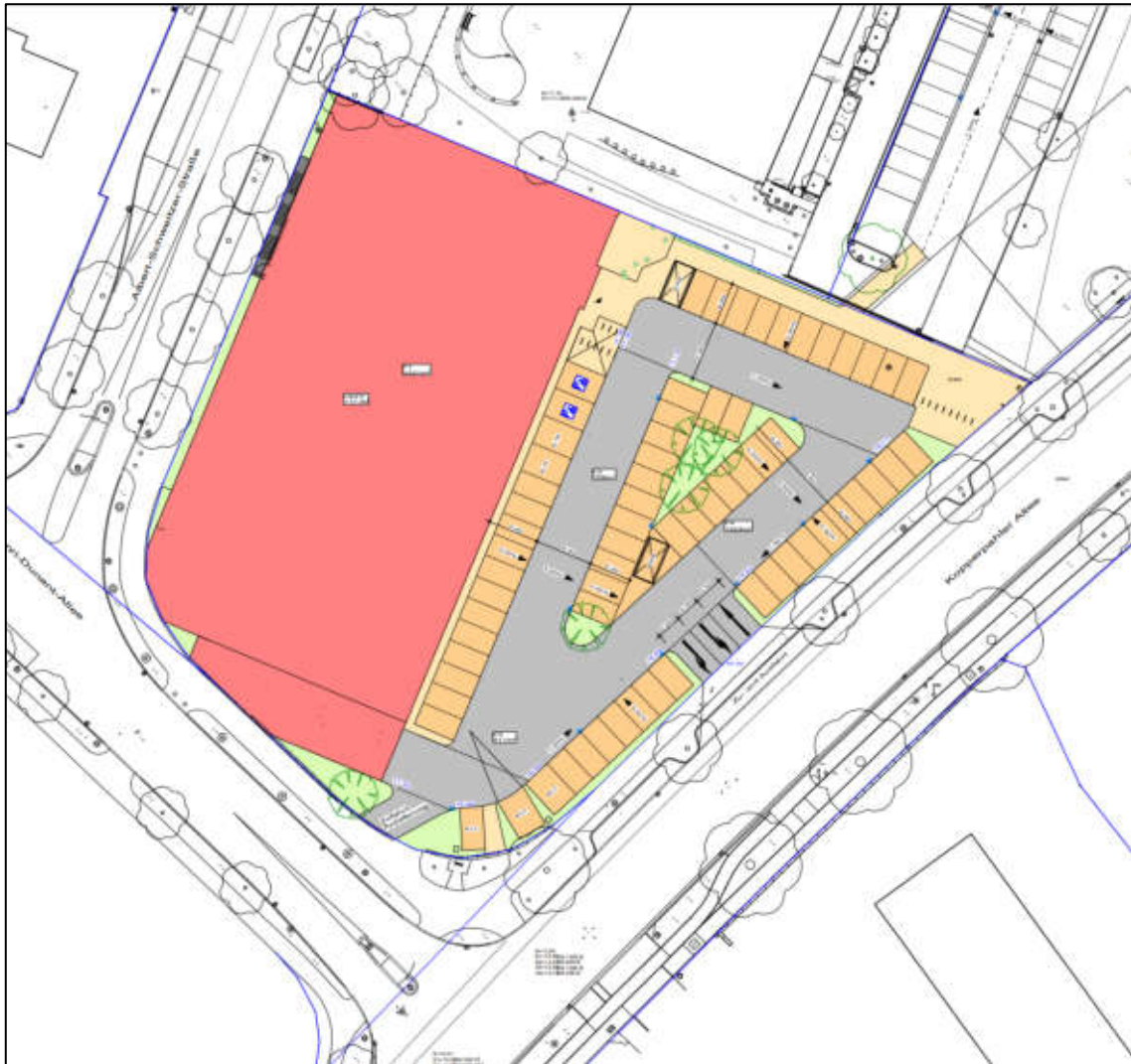
Eine weitere Zufahrt ist von der Henri-Dunant-Allee aus vorgesehen, die ausschließlich der Anlieferung dienen soll. Zugunsten der Herstellung müssen drei öffentliche Parkplätze zurückgebaut und ein Straßenbaum entfernt werden. Eine Anfahrt von Anlieferfahrzeugen über die Hauptzufahrt ist vorrangig aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Eine vom Fahrzeugverkehr ungestörte fußläufige Erschließung ist am nördlichen Rand des Vorhabengrundstückes entlang des Grundstückes des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes entlang vorgesehen.

Der Baukörper des Marktneubaus ist als Grenzbebauung entlang der Henri-Dunant-Allee, der Albert-Schweizer-Straße und des angrenzenden Grundstückes des Wohnhochhauses vorgesehen. Hier ist bereits derzeit das bestehende Marktgebäude mit der Tiefgarage als Grenzbebauung ausgebildet. Nach Südosten soll eine Fortführung des Gebäudes in Form einer Wand entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von 2,25 m als Abgrenzung und Sichtschutz zum Nachbargrundstück (Flurstück 228) erfolgen.

Das Gebäude wird eine Höhe von ca. 8,0 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens erreichen, die durch technische Aufbauten bis zu einer definierten Höhe überschritten werden darf.

Die Fassadengestaltung ist weit überwiegend mit einem roten bis rotbraunen Ziegel vorgesehen. Das Dach soll als flachgedecktes Gründach ausgebildet werden und PV-Anlagen aufnehmen können.



Lageplan MARKANT Markt, Vorkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 11.08.2025)

Die Anlieferzone ist am südlichen Gebäuderand parallel zur Henri-Dumant-Allee vorgesehen. Ob die Anlieferung eingehaust werden muss, werden die Ergebnisse des zur Planung zu erstellenden Schallgutachten zeigen.

Werbeanlagen sind in Form von Anlagen an dem Gebäude sowie einer Werbestehle mit einer Höhe von maximal 8,5 m und Fahnen vorgesehen.

5.2. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Neustrukturierung des Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandortes an der Kopperpähler Allee zwischen der Henri-Dumant-Allee im Westen und der Bertha-von-Suttner-Straße im Osten und damit die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des für die Gemeinde sehr wichtigen Bereiches und die damit einhergehende Stärkung und Aufwertung des Ortsteiles.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung bzw. Neustrukturierung der Verkehrsfläche durch eine Einbahnstraßenregelung sowie Schaffung neuer Parkflächen entlang der Straße. Außerdem ist die Errichtung von 30 Stellplätzen für das Wohnhochhaus geplant.

Hierzu hat die Gemeinde neben dem vorliegenden Planverfahren, was die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Nahversorgers zum Ziel hat, auch eine 7. Änderung des B-Plans Nr. 14 bereits beschlossen. Ziel dieser Planung ist ein Neubau mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude zur Unterbringung der derzeit auf dem Grundstück Kopperpähler Allee 121 untergebrachten Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitseinrichtungen sowie die Schaffung von Wohnraum.

Da die derzeitigen Festsetzungen des für das Gebiet geltenden B-Planes Nr. 14 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Qualitäten des Planungskonzeptes, wird die Aufstellung der vorliegenden 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 14 erforderlich.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Sinne der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung der Einwohner von Kronshagen mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes verändert. Auf den bislang bereits hochbaulich genutzten Flächen soll eine zeitgemäße Neubebauung entstehen. Diese wird den Charakter des Straßenbildes in diesem Bereich verändern. Insofern muss eine gute gestalterische Einbindung gewährleistet werden.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung. Da im Norden des Plangebiets eine Stellplatzfläche neu hergestellt wird, wird sich die Bodenversiegelung erhöhen.

Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Verkehrsbelastung am Standort wird sich durch den Marktneubau auf Grund des höheren Flächenumsatzes und eines stärkeren Kundenzuspruchs verändern und vermutlich erhöhen aber auch von der Albert-Schweitzer-Straße auf die Kopperpahler Allee verlagern.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden durch die Erstellung von Gutachten zur Bewertung der gewerblichen Immissionen durch die Marktansiedlung (Anlieferung, Stellplatznutzung, technische Anlagen) gewürdigt. Laut der schalltechnischen Untersuchung werden an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten und aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte im Bereich der bebaubaren Flächen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.

Mit der Überplanung des südlichen Bereichs erfolgt eine Neuordnung des Planbereichs, die zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums der Gemeinde beitragen wird.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Eine verfügbare Flächenalternative für die Umsiedlung der geplanten Einrichtungen besteht einzig in der Inanspruchnahme eines Teils der größeren Grünfläche südwestlich der Henri-Dunant-Allee. Dies soll vor dem Hintergrund der Bedeutung und der Wertigkeit dieser Fläche jedoch nicht erfolgen.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zum jetzigen Planungsstand liegt der auf Grundlage des Vorkonzeptes zum Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelte Vorentwurf des VB-Planes mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vor.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird im weiteren Verfahren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass

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

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Bauflächen in zwei Teilgebiete. Das Teilgebiet 1 umfasst das Vorhabengrundstück im südlichen Bereich des Plangebietes und das Teilgebiet 2 das Grundstück des bestehenden Wohnhochhauses.

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Vorhabengrundstückes im Plangebiet soll der Neu- / Ersatzbau eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Das Gebiet wird daher hinsichtlich der Art der Nutzung gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Vollsortiment-Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zuzüglich einer Fläche von maximal 200 m² für Shops dienen. Neben den Einzelhandelsflächen sind auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen zulässig. Daher wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt.

Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt.

Das Grundstück des bestehenden Wohnhochhauses wird entsprechend der ausgeübten Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Planung erfolgt eine Feinsteuerung der Nutzungen, die insbesondere den Umfang der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen und hier auch das Thema Ferienwohnen regelt.

In den Allgemeinen Wohngebieten soll neben der Wohnnutzung in einzelnen Räumen nicht störendes Gewerbe, Handwerk und freiberufliche Tätigkeiten zugelassen, Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzung jedoch ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Diese sind gesondert flächig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) gibt innerhalb des Vorhabengrundstückes den Rahmen vor, innerhalb dessen das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden kann, wobei mit dessen Ausweisung ein gewisser Spielraum für die Positionierung des geplanten Gebäudes gelassen, dieses aber am konkreten und beabsichtigten Standort festgeschrieben wird.

Hinsichtlich des bestehenden Wohnhochhauses nimmt das festgesetzte Baufeld den Bestand auf. Erweiterungen des Gebäudes sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 2.600 m²

ermöglicht im Teilgebiet 2 die Umsetzung des konkreten Vorhabens. Im Teilgebiet 1 bildet die festgesetzte Grundfläche von 750 m² den Bestand ab.

Zugunsten der zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb des Teilgebietes 2 insbesondere durch die geplanten Stellplatzanlagen, die internen Wegeflächen sowie die außerhalb des Baufeldes liegenden Anteile der Zufahrt der Anlieferung wird eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, die eine weitere Flächenversiegelung bis zu einem maximalen Gesamtwert von 5.000 m² zulässt. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.275 m² wird damit ein Versiegelungsanteil von annähernd 95% erreicht, was der Eigenart der Nutzung geschuldet ist.

Dieser Versiegelungsgrad ist für die zweckentsprechende Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich. Wie bereits ausgeführt, ist der Versiegelungsgrad im Bestand bereits sehr hoch. Die durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Versiegelung ist daher als nicht erheblich anzusehen.

Im Teilgebiet 1 liegt der Wert für die Überschreitung bei 2.500 m², was hier bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.189 m² einem Versiegelungsanteil von ca. 60% entspricht.

Klarstellend ist festgesetzt, dass das festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes gilt.

Weiterhin ist geregelt, dass innerhalb des Teilgebietes 2 die Baugrenzen des festgesetzten Baufeldes ausschließlich nach Südosten durch Überdachungen (Vordächer) bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschritten werden dürfen.

Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für das Sonstige Sondergebiet wird zugunsten der Umsetzbarkeit der konkreten Planung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier dürfen die geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche demnach eine Länge von 50,0 m überschreiten.

Die abweichende Bauweise betrifft auch Regelungen zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen, die zugunsten der Umsetzung des Vorhabens im Sonstigen Sondergebiet erforderlich werden. Sie sind städtebaulich begründet und werden als vertraglich angesehen.

Demnach darf entlang der westlich und südlich gelegenen Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Fläche nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen die seitlichen Grenzabstände der Gebäude unterschritten und ohne Wahrung eines Grenzabstandes an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dies ist hinsichtlich der Grenzbebauung durch die Tiefgarage zum Grundstück des Wohnhochhauses bereits jetzt der Fall.

Im Verlauf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ darf zudem eine Sichtschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,25 m, gemessen von der tatsächlichen Höhe der angrenzenden privaten Verkehrsfläche, entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies dient der Minderung der gegenseitigen Beeinträchtigungen der aneinandergrenzenden Nutzungen.

Die Abstandsflächen des geplanten Marktneubaus liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze vollständig auf den Flächen des angrenzenden Grundstückes der Hochhausbebauung. Hier wird es bei Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen zu einer Überlappung der Abstandsflächen kommen. Dies wird als städtebaulich vertraglich angesehen und soll zugelassen werden. Daher wird festgesetzt, dass diese zulässig ist.

Auch hierbei sind in Ansehung des Planungszieles und der Umgebung städtebauliche Missstände nicht zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belichtung und Belüftung bleiben gewahrt.

Höhe der baulichen Anlagen

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung erfolgt durch Höhenfestsetzungen für die Gebäudehöhe, die für das Sondergebiet maximal 8,00 m betragen darf. Im Teilgebiet 1 wird entsprechend dem Bestand lediglich die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Sondergebiet ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Im Sondergebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für das Baufeld angegebenen Höhe von 17,50 m über NHN (Normal Höhen Null) nicht überschreiten.

Die im Sondergebiet festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind hier unzulässig, da sie für die jeweilige Gebietsnutzung nicht erforderlich und erwünscht sind.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Abstellflächen für Einkaufswagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage als überdachte und dreiseitig geschlossene Anlagen zulässig. Damit sollen die von derartigen Anlagen ausgehenden Lärmemissionen minimiert werden.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie hinsichtlich des Erhalts bestehender Grünstrukturen entlang der Kopperpahler Alle und der Eingrünung des Plangebietes durch Neuanpflanzung erforderlich.

Die entlang der Kopperpahler Allee sowie innerhalb des Teilgebietes 1 vorhandenen Einzelbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

Zur Gliederung der Stellplatzanlage ist je angefangene 12 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die vorgenannte Vorgabe gilt nicht für Stellplatzflächen, die überdacht ausgeführt werden.

Zur gestalterischen Gliederung und Eingrünung ist die Sichtschutzwand entlang der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Zur gestalterischen Einbindung des Sondergebietes ist entlang der Grenze der innerhalb des Sonstigen Sondergebiete festgesetzten Stellplatzanlage zu den angrenzenden Verkehrsflächen eine ebenerdige Laubgehölzhecke mit Heckengehölzen entsprechend der Artenliste im Fachbeitrag zu pflanzen.

Weitergehende Regelungen zur Eingrünung des Plangebietes werden soweit erforderlich im weiteren Planverfahren entwickelt.

Hinweise zur Artenauswahl für die im VB-Plan festgesetzten Maßnahmen finden sich im naturschutzfachlichen Beitrag, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Im Rahmen der Regelungen zur baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie zur Ausbildung der Dächer, die eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleisten sollen.

Gestalterisch soll sich die Bebauung an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und dem Neubau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses orientieren und ist daher mit einer Fassade aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk vorgesehen. Für die nicht zur Stellplatzanlage ausgerichteten Fassaden ist für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil der Fassadenflächen von 30% eine abweichende Gestaltung zulässig. D.h., dass die Hauptfassade vollständig in rotem bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen ist.

Der festgesetzte prozentuale Anteil gilt je Gesamtansichtsfläche der jeweiligen Fassade. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenfassaden glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

Im Sondergebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken. Dies dient insbesondere der Zwischenspeicherung von Regenwasser und der Verzögerung des Regenwasserabflusses.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig. Freistehende Solaranlage werden damit ausgeschlossen.

Zur gestalterischen Einbindung werden Regelungen zu Mindestabständen zu Dachrändern getroffen.

Dies betrifft auch sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen, die zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten müssen.

Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen aber auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen u.a. den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Für die Neuansiedlung innerhalb des Sondergebietes ist maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbetafel mit einer maximalen Einzelgröße von 7,5 m² für die Ansichtsfläche und einer maximalen Höhe von 5,50 m zulässig. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Werbeanlage ist die Höhe der Mittelachse der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich des Aufstellortes.

Darüber hinaus werden entlang der Kopperpahler Allee maximal drei freistehende Fahnenmasten als Werbeträger zugelassen.

Zugunsten der Verringerung des Regenwasserabflusses sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zugunsten der Verbesserung des Regenwasserabflusses und des Kleinklimas wird die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen untersagt.

7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff BNatSchG) Artenschutzes.

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die für eine bauliche Entwicklungen für den Markant vorgesehenen Teile des Plangebietes sind bereits bebaut.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es sind im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen allerdings vorhandene Einzelbäume zu entnehmen. Als Ausgleich hierfür wird im Rahmen der Planung eine Neuanpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzbeständen die einschlägigen Bauzeitenregelungen zu beachten. Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit und damit innerhalb des Zeitraums 01.10. bis 20.02. zu entnehmen. Gebäude sind innerhalb des Zeitraums 01.08. bis 20.02. abzureißen.

Es wurde ein Fachbeitrag durch GFN mBH, Molfsee, erarbeitet. Im Fazit des naturschutzfachlichen Beitrags wird zum jetzigen Planungsstand folgendes ausgeführt:

„Die vorhandene Datenlage wird aus fachgutachterlicher Sicht für eine Beurteilung als ausreichend eingestuft. Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche ergaben Hinweise für Brutvögel und Fledermäuse als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens. Die Entwurfsfassung wird um das Ergebnis der faunistischen Übersichtsbegehung ergänzt. Vorläufig ist davon auszugehen, dass

- *mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden kann;*
- *erhebliche Störungen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG können ebenfalls ausgeschlossen werden,*
- *durch das Bauvorhaben keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG verloren gehen.*

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.“

Boden und Wasser

Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits vollständig bebaut, weshalb sich hier keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ergeben. Lediglich durch die Stellplatzfläche im Norden des Plangebiets erhöht sich die Bodenversiegelung. Insgesamt erfolgt dadurch eine Mehrversiegelung der Flächen. Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Klima und Luft

Die geplante Neubebauung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf den bislang bereits hochbaulich genutzten Flächen soll eine zeitgemäße Neubebauung entstehen. Diese wird den Charakter des Straßenbildes in diesem Bereich verändern. Insofern muss eine gute gestalterische Einbindung gewährleistet werden.

Mensch, menschliche Gesundheit

Ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umgebenden Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten und wird sich daher für die Anwohnenden kaum über das bereits vorhandene Maß hinaus bemerkbar machen. Zeitgemäße bauliche Entwicklungen kommen den Einwohnern zugute.

Die von den umgebenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalrechtlichen Belange.

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird generell eine Verbesserung des Wohnwertes und der Immobilienwerte erreicht.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Tiere/Lebensgemeinschaften/Wasser/Boden/Klima/Luft zu Mensch/menschliche Gesundheit und Landschaftsbild sowie Kulturgüter/Sachgüter bestehen über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vielfältige vorteilhafte Veränderungen für den Menschen und seine Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der zentralen, von Siedlungsstrukturen geprägten Lage sind die mehr Naturbelange betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist, nicht betroffen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, erarbeitet durch LAIRM CONSULT GmbH, wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Folgendes wird zum jetzigen Planungsstand ausgeführt:

„b) Gewerbelärm

Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus dem Betrieb es geplanten Marktes an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Im Tageszeitraum wird vielmehr überwiegend und im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten dem Relevanzkriterium der TA Lärm (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. An den Immissionsorten, an denen dies nicht der Fall ist, liegt keine maßgebende gewerbliche Vorbelastung vor.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quelle wird die Kopperpahler Allee berücksichtigt. Die Belastungen wurden dem Verkehrskonzept der Gemeinde Kronshagen entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich am geplanten Marktgebäude die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts werden eingehalten. Die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden ebenfalls sicher eingehalten.

An dem Wohngebäude Bertha-von-Suttner-Straße 1 werden Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und von bis zu 46 dB(A) nachts erreicht. Der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird überall und der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird lediglich im Südosten des Gebäudes in einigen Geschossen (8. bis 12.OG) an der Ostfassade um maximal 1 dB(A) überschritten. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Die Schwellen einer lärmbedingten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden ebenfalls nicht erreicht.

Aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte im Bereich der bebaubaren Flächen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.

Hinsichtlich befestigter Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass aufgrund der Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte diese frei angeordnet werden können.

Für den Nachtzeitraum zeigt sich, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten werden und lediglich am Wohngebäude der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nachts im südlichen Teil der Ostfassade in einigen der oberen Geschosse geringfügig überschritten wird. Eine explizite Festsetzung von schallgedämmten Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer ist jedoch aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nicht erforderlich.

d) Maßgebliche Außenlärmpegel

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt. Die Abbildung gilt gleichermaßen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Der übliche Aufbau von Außenbauteilen, der auch dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht, weist in der Regel für die ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel einen ausreichenden passiven Schallschutz auf, so dass eine explizite Festsetzung nicht erforderlich ist.“

Für weitere Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Vorhabengrundstück soll für den Fahrzeugverkehr über die Kopperpahler Allee erschlossen werden. Hierbei ist der Standort vorhandener Bäume zu berücksichtigen, die insgesamt eine als Biotop geschützte Allee ausbilden. Erschlossen wird eine ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen, die durch eine Bepflanzung mit Einzelbäumen gegliedert werden soll.

Eine weitere Zufahrt ist von der Henri-Dunant-Allee aus vorgesehen, die ausschließlich der Anlieferung dienen soll. Zugunsten der Herstellung müssen drei öffentliche Parkplätze zurückgebaut und ein Straßenbaum entfernt werden. Eine Anfahrt von Anlieferfahrzeugen über die Hauptzufahrt ist vorrangig aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Eine vom Fahrzeugverkehr ungestörte fußläufige Erschließung ist am nördlichen Rand des Vorhabengrundstückes entlang des Grundstückes des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes entlang vorgesehen. Diese wird auf Grund ihrer Bedeutung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des nördlichen Plangebiets (Wohnhochhaus) für den Pkw-Verkehr erfolgt wie bislang über die Bertha-von-Suttner-Straße. Die Stellplatzanlage ist mit ca. 30 Stellplätzen geplant.

Im Verlauf der Bertha-von-Suttner-Straße befindet sich eine Bushaltestelle mit zwei Standplätzen, die vor kurzem für das Laden von E-Bussen umgebaut wurde. Ca. 60 m südwestlich des Plangebiets befindet sich entlang der Kopperpahler Allee eine weitere Bushaltestelle. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr kann insofern als sehr gut bezeichnet werden.

Die durch die erfolgte Überplanung im Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 ca. 33 fortfallenden öffentlichen Parkplätze sollen in den Straßenräumen der Bertha-von-Suttner-Straße, der Albert-Schweizer-Straße und der Henri-Dunant-Allee zu mindestens teilweise kompensiert werden. Dies soll durch die Einrichtung von Einbahnstraßen und die Anordnung von Parkplätzen in Schräg- und Längsaufstellung erfolgen, wie es bereits in der Henri-Dunant-Allee umgesetzt wurde. Die Straßenräume weisen für diesen Umbau auch unter Berücksichtigung und

Erhalt der bestehenden Bäume eine ausreichende Breite auf. Die Einbahnstraßenlösung ist für die Erschließung der angrenzenden Quartiere auch ausreichend leistungsfähig. Durch die im B-Plan dargestellten und vorgesehenen Umbaumaßnahmen werden – nach Abzug der fortfallenden öffentlichen Parkplätze im Geltungsbereich zugunsten von Zufahrten – ca. 32 Parkplätze zusätzlich hergestellt.

9.2. Technische Infrastruktur

Die Neubebauung innerhalb des Plangebietes kann an vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Zur Planung ist durch das Ingenieurbüro Levsen, Heikendorf, ein A-RW 1 Nachweis sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Die Ausarbeitungen sind dieser Begründung zur weiteren Abstimmung mit den Fachbehörden beigelegt. Dem Entwässerungskonzept können zum jetzigen Stand der Planung die nachfolgenden Aussagen entnommen werden:

„Entwässerungstechnische Erschließung

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde Kronshagen über das Leitungssystem der Gemeinde Kronshagen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Baugrundstück verfügt über bestehende Grundstücksanschlüsse von den öffentlichen Kanälen in der Henri-Dunant-Allee und der Kopperpähler Allee (siehe Lageplan Kanalbau). Diese sollen weiterhin genutzt werden. Die genaue Lage ist im Rahmen des Entwässerungsantrages zu prüfen.

Gemäß Vorgabe der Gemeinde Kronshagen ist die Einleitung von Oberflächenwasser für die geplante Baufläche nicht begrenzt.

Die anfallenden Wassermengen gemäß DIN und den Niederschlagsspenden für das Rasterfeld: Spalte 145, Zeile 66, Kronshagen (SH) sind in den beigelegten Berechnungen ermittelt.

Das geplante Gebäude erhält ein Gründach. Die geplanten Stellplätze erhalten eine Befestigung aus Sickerpflaster. Die geplanten Fahrspuren erhalten eine Befestigung mit Asphalt.

Aufgrund der entfallenden Bebauung verringert sich die vorh. Einleitungswassermenge für r 15, n=1, von 36,87 l/s auf 19,98 l/s (siehe Anlage Ermittlung Wassermengen RW-Kanal).

Die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle auf der Baufläche werden aus PP, Rohren, DN 150 –DN 200mm hergestellt.

Die vorh. öffentlichen Kanäle können die Wassermengen problemlos aufnehmen.

Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenwassereinleitung

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Für das Baugrundstück liegt zurzeit noch kein Bodengutachten vor. Aufgrund der ortsüblichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Zurzeit sind auf dem Grundstück 4.437 m² bebaute und versiegelte Grundstücksflächen vorhanden.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 5.273 m².

Durch den Neubau erhöht sich die bebaute und versiegelte Fläche um 436 m².

Zur Reduzierung der Oberflächenentwässerung sind folgende Maßnahmen geplant:

- *Befestigung der Außenlagen mit Sickerpflaster*
- *Dachflächen als Gründach*

Hierdurch verringert sich die bisherige Einleitungswassermenge von 36,87 l/s auf 19,98 l/s (siehe Anlage Ermittlung Wassermengen RW-Kanal).

Vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist zur Verbesserung der Verdunstung und des Wasserhaushaltes folgende Maßnahme geplant:

- *Pflanzung von 5 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung*

Durch die vorgenannte Maßnahme erhöht sich die Verdunstungsrate um ca. 5%.

Gemäß den Vorgaben der Gemeinde Kronshagen ist eine Regenwasserbehandlung gemäß DWA-A 102 nicht erforderlich.“

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Kronshagen (VBK).

Die Löschwasserversorgung im Brandfall wird über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann über die Deutsche Telekom erfolgen.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei der Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG lautet sinngemäß: die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet grenzt an die als Gründenkmal geschützte Kopperpahler Allee an. Im Bereich von denkmalgeschützten Alleen bzw. Einzelbäumen ist Folgendes zu beachten:

Es ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Baumpflege erforderlich - sowohl in bauvorbereitender als auch in baubegleitender Hinsicht. Betroffene bzw. angrenzende Allee- oder Einzelbäume sind in Absprache mit dem Sachverständigen durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Unabhängig davon sind die DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege maßgebend.

Zum langfristigen Schutz sowohl des Baumbestandes als auch dessen erforderlicher Ergänzung wird auf die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ verwiesen, die bei der Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Da innerhalb des Plangebietes Kampfmittel nicht auszuschließen waren, wurde eine entsprechende Überprüfung durchgeführt. Eine Freigabe der Fläche ist inzwischen erfolgt und weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Kronshagen, den

.....
- Die Bürgermeisterin -