

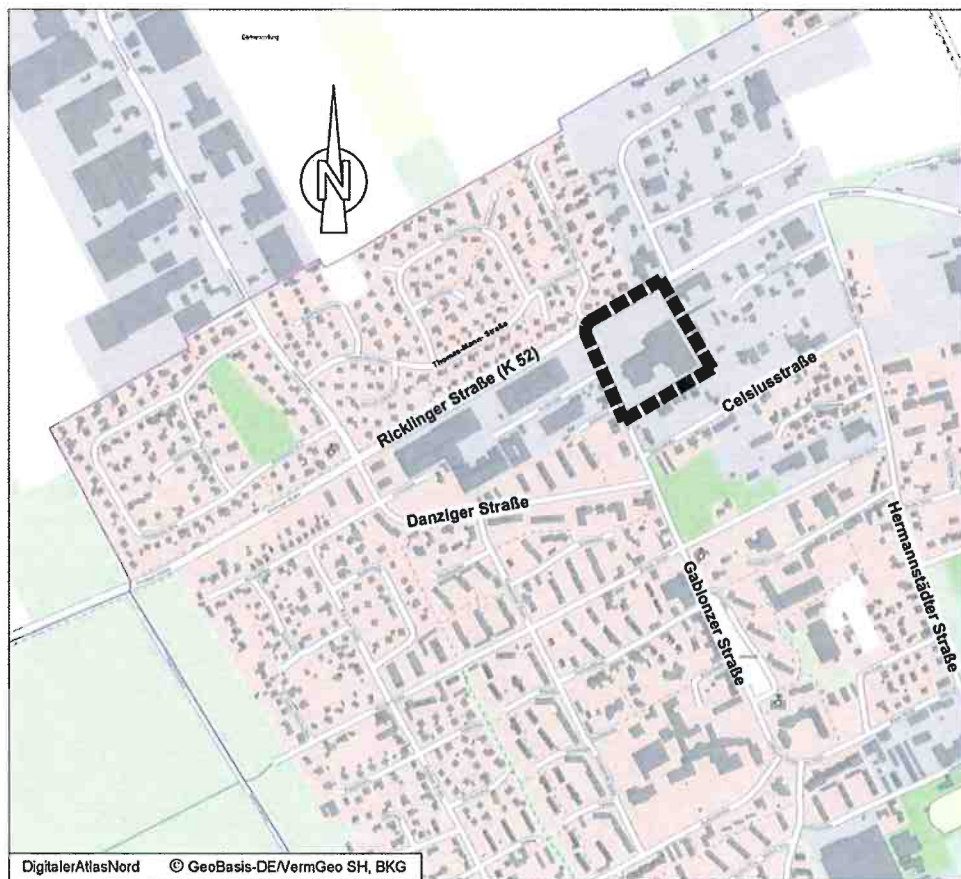
Gemeinde Trappenkamp

Kreis Segeberg

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Für den Bereich
„Südlich Ricklinger Straße, östlich Gablonzer Straße, nördlich
Celsiusstraße, westlich Hermannstädter Straße“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

04.08.2020

Bearbeitung:

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP
Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Anlass der Planung	4
3 Allgemeines Planungsziel.....	4
4 Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14	4
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Trappenkamp.....	5
5.1 Verträglichkeitsgutachten.....	7
6 Billigung	9

Anlagen

- Stellungnahme zur Modernisierung und Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes Gablonzer Straße in der Gemeinde Trappenkamp,
erstellt CIMA Beratung + Management GmbH, 14. Juni 2019

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trappenkamp hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den Bereich „Südlich Ricklinger Straße, östlich Gablonzer Straße, nördlich Celsiusstraße, westlich Hermannstädter Straße“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 überplant die Fläche des Geltungsbereiches bislang als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgte eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen in Bezug auf die Errichtung zweier Fachmärkte mit jeweils 600 m² Verkaufsfläche. Entsprechend umfasst die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Nahversorgungszentrums im Vorwege des geplanten Vorhabens 6.100 m².

Es ist beabsichtigt, die zulässige Verkaufsfläche des bestehenden Discounters mit dem Schwerpunktsortiment -Lebensmittel- planungsrechtlich um ca. 450 m² zu erweitern, um eine entsprechende Anpassung an zeitgemäße Anforderungen zur Stärkung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trappenkamp zu ermöglichen. Somit umfasst die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sonstigen Sondergebietes künftig eine Größe von 6.580 m², welche entsprechend der textlichen Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung weitergehend definiert wird. Weitere Planungsinhalte sind mit der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Trappenkamp nicht verbunden.

Neben der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seinen rechtskräftigen Änderungen in die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 übernommen und bleiben somit wirksam. Zur Klarstellung erfolgt zudem eine weitergehende Definition der im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgten Zulässigkeit zweier Fachmärkte.

Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Trappenkamp als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Durch die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des Discounters mit dem Schwerpunktsortiment -Lebensmittel- um ca. 450 m² wird die Möglichkeit geschaffen, die baulichen Strukturen an zeitgemäße Anforderungen anzupassen, um den bestehenden Standort zu modernisieren und somit langfristig konkurrenzfähig zu machen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2 Anlass der Planung

Der innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (EH) bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 820 m². Die bauliche Bestandssituation entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen des demografischen Wandels an die Gestaltung von Verkaufsflächen mit breiten Gängen und tiefen Regalen.

Durch die geplante Modernisierung des Lebensmitteldiscounters erfolgt eine Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandortes im Bereich Gablonzer Straße / Ricklinger Straße und somit eine langfristige Sicherung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trappenkamp.

3 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die bislang zulässige Verkaufsfläche des Discounters mit dem Schwerpunktsortiment -Lebensmittel- von 800 m² auf 1.280 m² zu erweitern, um durch die bauliche Anpassung den Anforderungen an eine zeitgemäßen Verkaufsflächengestaltung gerecht zu werden.

Weitere Planungsinhalte sind mit der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Trappenkamp nicht verbunden.

4 Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 zur Art der baulichen Nutzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird wie folgt geändert:

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:

- Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche einschließlich Mall von 3.900 m²,
- Shops mit einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche,
- **Ein Discounter mit dem Schwerpunktsortiment -Lebensmittel- mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 m²,**
- Zwei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² je Fachmarkt
- Für diese zwei Fachmärkte ist grundsätzlich Einzelhandel mit dem Warensortiment -Lebensmittel- als Hauptsortiment unzulässig.

Im zweiten Geschoss ist eine Nutzfläche von 1.000 m² zulässig, aber keine Verkaufsfläche.

Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle von den Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich der Flächen innerhalb der Einzelläden.

Die Gastronomiebereiche und auch Flächen für freie Berufe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind keine Verkaufsflächen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 mit seinen rechtskräftigen Änderungen, ausgenommen der nun maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.580 m², unverändert wirksam.

Zur Klarstellung erfolgt zudem eine weitergehende Definition der im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgten Zulässigkeit zweier Fachmärkte.

Die bislang für einen Discounter mit dem Schwerpunktsortiment -Lebensmittel- festgesetzte Verkaufsfläche von 800 m² führt zu einer eingeschränkten baulichen Gestaltung. Die bestehende bauliche Substanz entspricht nicht den heutigen Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsbetrieb. Die Berücksichtigung des demografischen Wandels durch eine großzügige Verkaufsflächengestaltung mit breiten Gängen und tiefen Regalen ist mit der bislang festgesetzten Verkaufsfläche nicht möglich.

Die künftige Verkaufsfläche von maximal 1.280 m² ermöglicht eine Modernisierung und Umstrukturierung des Lebensmitteldiscounters und somit eine Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandortes in der Gemeinde Trappenkamp.

Die im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgte Gesamtverkaufsflächenerhöhung auf 6.100 m² wird somit im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 weitergehend an die aktuellen Erfordernisse einer zeitgemäßen Entwicklung angepasst. Das Vorhaben zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters führt somit zu einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.580 m² innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, welche durch die Ziffer 1.1 weitergehend auf die einzelnen Nutzungen differenziert wird.

Eine zusätzliche Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich. Die bislang über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Trappenkamp festgesetzte Geschossflächenzahl von 7.900 m² wird durch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen nicht vollständig ausgeschöpft. Die zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m wird durch die geplante bauliche Erweiterung ebenfalls eingehalten, so dass sich die baulichen Anlagen auch nach der Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in den Bereich des Vorhabengebietes einfügen werden.

5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Trappenkamp

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trappenkamp hat in der Sitzung am 27.06.2019 das von der GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung erarbeitete Einzelhandelskonzept der Gemeinde Trappenkamp als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Gemeinde Trappenkamp beschlossen.

Das Vorhabengebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Trappenkamp. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Trappenkamp benennt die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ als Nahversorgungsstandort, welcher mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche (u.a. familia, Aldi, K+K Schuhe, Rossmann) den Verkaufsflächenschwerpunkt in Trappenkamp darstellt.

Auszug Einzelhandelskonzept, Seite 48

Nahversorgungsstandort Gablonzer Straße

Der Standort an der Ricklinger Straße/Gablonzer Straße weist zwar einen Supermarkt und einen Discounter auf, kann jedoch aufgrund fehlender Nutzungsmischung nicht als eigener zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Am Kreisverkehr Ricklinger Straße/Gablonzer Straße befindet sich ein familia-Supermarkt mit mehreren Anbietern in der Vorkassenzone und einer ergänzenden Fachmarktzeile auf einem vormals genutzten Areal. Nördlich der Ricklinger Straße schließen das Einfamilienhausgebiet an der Thomas-Mann-Straße und das Gewerbegebiet Industriestraße an. Östlich findet sich gemischte Bebauung mit Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Südlich der Celsiusstraße sind verstärkt Wohnnutzung sowie die Anfang 2018 fertiggestellte Seniorenwohnanlage anzutreffen, im Westen ist noch gewerbliche Nutzung (u.a. Metallbau, Logistik) prägend.

Einzelhandel	Famila, Aldi, Blumen, Ernsting's family, Rossmann, K+K Schuhe
Verkaufsfläche	rd. 5.030 m ² , davon famila rd. 3.000 m ² , Aldi rd. 820 m ² , Rossmann rd. 700 m ² , K+K rd. 300 m ² , Ernsting's family rd. 120 m ²
ergänzende Nutzungen	Friseur
Wohngebietsbezug	Siedlungsräumlich integrierte Lage am nördlichen Ortseingang mit Wohngebietsbezug an zwei Seiten
B-Plan	Bebauungsplan Nr. 14 (8. Änderung): Festsetzung Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel. Zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit max. 3.900 m ² VK (inkl. Mall), Shops mit max. 200 m ² VK, Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m ² VK, zwei Fachmärkte (Nonfood) mit zusammen max. 1.000 m ²

	VK, wobei jeder 600 m ² nicht überschreiten darf (Summe: 5.900 m ² VK zulässig)
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Trappenkamp, Kirche rd. 300 m südlich
Marktauftritt	Alle Filialen sind modern und zeitgemäß. Größe der Einheit von Aldi entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard (üblicherweise angestrebte Verkaufsfläche seitens des Betreiber Aldi: 1.300 m ²)
Handlungsbedarf	kein akuter Handlungsbedarf, insbesondere Aldi jedoch mit tendenziell zu kleiner Verkaufsfläche

Abbildung 1: Auszug Einzelhandelskonzept Gemeinde Trappenkamp Juli 2019, Quelle: Amt Bornhöved

Eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes erfolgt in Verbindung mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht. Der Nachweis einer entsprechenden Verträglichkeit erfolgt durch eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH.

5.1 Verträglichkeitsgutachten

Im Rahmen der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Stellungnahme zur Modernisierung und Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes Gablonzer Straße in der Gemeinde Trappenkamp erstellt.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Auszug Verträglichkeitsgutachten, Seite 19

- *In der Gemeinde Trappenkamp wird derzeit die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Gablonzer Straße geplant. Der bereits am Standort adressierte ALDI Markt möchte die Verkaufsfläche von heute 820 m² auf zukünftig 1.276 m² Verkaufsfläche (+ 456 m²) erweitern.*
- *Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters dient in erster Linie der Bestandsoptimierung und der Anpassung an die aktuellen Standards des Unternehmens. Eine wesentliche Ausweitung des Sortiments ist hingegen nicht vorgesehen.*
- *Grundlage der Beurteilung des Planvorhabens bilden die Prüfungsanforderungen des BauGB und die raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf.*
- *Die Gemeinden Trappenkamp und Bornhöved übernehmen gemeinsam die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Unterzentrums. Aus diesem Grund ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit sowohl für die Gemeinde Trappenkamp als auch die Gemeinde Bornhöved*

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll diese hier vorgelegte Verträglichkeitsanalyse dienen.

- *Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Trappenkamp und Bornhöved abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden. Aus Sicht der cima erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation weder in Trappenkamp noch in Bornhöved durch das Planvorhaben gefährdet.*
- *Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat zudem ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2018 im Entwurf an einen großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandort erfüllt: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot.*

Aus Sicht der cima übernimmt der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort an der Gablonzer Straße in der Gemeinde Trappenkamp eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für die Bewohner der Gemeinde Trappenkamp als auch der Umlandgemeinden.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ALDI Lebensmitteldiscounters würde die Versorgungssituation weiter absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Trappenkamp die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungs-rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel führt zu einer Stärkung und langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde Trappenkamp. Eine Beeinträchtigung des zentralen Bereiches der Gemeinde Trappenkamp sowie umliegender Gemeinden erfolgt durch das geplante Vorhaben nicht.

6 Bodenschutz

Aufgrund der langjährig gewerblich genutzten Flächen des Vorhabengebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden Belastungsbereiche entdeckt werden.

Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zu überprüfen. Anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr zu beproben, nach LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu verwerten.

7 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trappenkamp hat die Begründung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Sitzung am 03.09.2020 gebilligt.

Trappenkamp, den 19. 10. 2020

Aufgestellt durch:



Bürgermeister



GSP Gosch & Prieve
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)