

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Inhalt und Ziele der Planung

Die Gemeinde Molfsee möchte die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dem leerstehenden Nahversorgungszentrum an der Hamburger Chaussee 15 südlich der Ortsmitte ermöglichen. Dadurch soll die vorhandene Nahversorgungsstruktursinnvoll gestärkt werden.

Das Vorhaben sieht einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² vor. Außerdem soll der vorhandene Backshop mit Gastronomie innerhalb des Änderungsbereichs mit ca.150 m² festgesetzt werden. Die Anlieferzone ist im rückwärtigen südlichen Bereich vorgesehen, angrenzend an einen Getränkemarkt und erschlossen durch die Hamburger Chaussee (L318). Die Stellplätze sind in Richtung Hamburger Chaussee (L318) angeordnet, so wie auch der überdachte Eingangsbereich im Nordosten (Windfang). Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass das Vorhaben nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzugehen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern, da hier derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Um den geplanten Lebensmittelmarkt möglichst bald zu realisieren, wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet, welches eine Verkaufsfläche von 800 m² vorsieht, da für diese Größe keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Um heutigen Standards in der Marktausstattung und Sortiment gerecht zu werden ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² erforderlich. Baulich wird dies durch das spätere Versetzen einer Leichtbauwand zwischen Verkaufsfläche und Lager umgesetzt.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Schleswig-Holstein von Oktober 2010 liegt der Änderungsbereich nicht in einem als „Zentralen Ort“ gekennzeichneten Gemeinde. Ein Nahversorger der geplanten Größe dürfte somit an diesem Ort nicht entstehen, da die Zielsetzungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 ihn als „großflächig“ einstufen. Seine Zulässigkeit ist an die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie eine primär wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion und dem Zentralitätsgebot gern. Ziel 4 Kapitel 2.8 LEP SH 2010/10. Um dies zu prüfen wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsstudie mit Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse durch das Büro Dr. Lademann & Partner (Stand: 10/2016) erstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die grundzentrale Versorgung in der Gemeinde Molfsee wieder hergestellt werden. Dazu sind eine Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes und ein Neubau der vorhandenen Bebauung durch Anpassung an die heutigen Standards erforderlich. Da dieser Standort jahrelang der Gemeinde mit ihren Ortsteilen Molfsee-Dorf, Rammsee und Schulensee als Nahversorgungszentrum diente, ist eine Rückführung und Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort anzustreben und zu sichern. Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Im Einzelnen verfolgt die Gemeinde Molfsee mit der Planung die folgenden Ziele:

- Wiederherstellung und Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Wiederbelebung des Leerstandes durch Zuführung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung,
- Sicherstellung einer der Lage entsprechenden Bebauung.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde überplant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 eine Fläche von ca. 0,53 ha. Die fachliche Abarbeitung der Umweltbelange und der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Planbereich liegt westlich der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318) und nördlich der Straße Seeblick. Das vorhandene Grundstück ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der L318 und der Straße Seeblick angebunden. Der Planbereich ist in der Ortsmitte von Molfsee gelegen und umfasst den Standort des leerstehenden Nahversorgungszentrums.

Im Plangebiet soll der Leerstand als Nahversorgungszentrum neu genutzt werden und durch einen Neubau der aktuellen Nutzung an die heutigen Standards angepasst werden.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um eine Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, muss dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls geändert werden

Durch Umsetzung der Planung kann ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet, die einen potenziellen Lebensraum für Tiere (gehölzbrütende Vögel & Fledermäuse) darstellen, gerodet werden. Daher ist als Verminderungs- und Schutzmaßnahme eine Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung während der Brutzeit festgesetzt.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der nördlichen Seite des Plangebietes) im Bebauungsplan zur Einhaltung der maximalen Richtwerte gemäß TA-Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen können durch Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes entstehen. Diese werden durch die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) im Rahmen des Bebauungsplans vermieden.

Die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und Biotope können ggf. durch das Roden einzelner Gehölze beeinträchtigt werden. Gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wird bei Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht verstoßen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht vorbereitet. Durch die Planung werden die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich beeinflusst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf bereits intensiv genutzten Flächen.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden im westlichen Bereich des Plangebiets Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ergänzt sowie unter Grünordnung die Pflanzenliste angepasst. Ansonsten wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planung geführt haben oder abzuwägen waren. Wesentliche Änderungen zur Planung aufgrund der Beteiligungsergebnisse haben sich daher nicht ergeben.

4. Abwägung der Planungsalternativen

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite

für Planungsalternativen gering. Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Molfsee, die Wiedernutzbarmachung leerstehender Einzelhandelsstrukturen im Zentrum der Gemeinde erscheint sinnvoll. Weitere für das geplante Vorhaben geeignete Flächen stehen innerhalb der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

Hamburg, im Mai 2019

Gemeinde Molfsee



Datum: 22.04.2024

Bürgermeister